



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Limmen, Rooinap

Gemeente Castricum

Datum: 16 maart 2022
Projectnummer: 210108

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoefte	11
2.4	Bestaand stedelijk gebied	19
3	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Het onderhavig plangebied aan de Rooinap te Limmen is op dit moment een mono-functionele, bedrijfslocatie waar twee van de drie bedrijfspanden nog daadwerkelijk in gebruik zijn. Het andere pand staat ondertussen structureel leeg.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Rooinap, de Dusseldorperweg en de Jan Valkeringlaan. Het woonwijkje aan de westzijde van de planlocatie is in de jaren negentig ontstaan. De bedrijfspanden die ten gunste van het planvoornemen zullen worden gesloopt, dateren uit het einde van de jaren tachtig. Drie bedrijfspanden sluiten qua bestemmen 'bedrijven' niet aan bij het omliggende woonwijkje. Het voornemen bestaat om het plangebied te transformeren van bedrijfslocatie naar een gevarieerd wooncluster met maximaal 43 woningen bestaande uit 28 koopappartementen, 2 tus-

senwoningen in het koopsegment, 10 sociale huurappartementen en 3 grondgebonden sociale huurwoningen.

Type woning	Aantal
koop, appartement, < 80 m2	23
koop, appartement, 80 m2 – 95 m2	3
koop, appartement, > 95 m2	2
Koopwoning tussen/hoek	2
Sociale huurappartement	10
Sociale huurwoning	3
Totaal	43

Verdeling van het type woningen in het planvoornemen

Het woonprogramma in het planvoornemen voorziet niet specifiek in levensloopbestendige woningen, maar wel in grondgebonden woningen die door hun gelijkvloerse indeling in de toekomst geschikt (kunnen) zijn voor senioren. Dit geldt in iets mindere mate ook voor de appartementen op de bovenverdiepingen die in de toekomst invulling geven aan de wensbehoefte van 65+'ers die niet afhankelijk zijn van een grondgebonden woning. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwalitatief goed centrum-dorps woonmilieu.

Navolgend zijn de impressies van het planvoornemen weergegeven waarna fysieke indeling en opzet per appartementengebouw wordt toegelicht.



Impressie beoogde situatie besluitgebied gezien vanuit de zuidoosthoek. Links midden is de inrit tot de ondergrondse parkeergarage zichtbaar (bron: Swan Artbuild)



Impressie beoogde situatie besluitgebied gezien vanuit de noordwesthoek. Centraal tussen de wooneenheden is een groenvoorziening gesitueerd met daarin wandelpaden en een speeltuin (bron: Swan Artbuild)

De gronden van de ontwikkellocatie kennen zoals hier voorgaand benoemd een bedrijvenbestemming. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 43 woningen binnen de bebouwde kom van Limmen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Daarnaast volgt uit de overzichtsuitspraak³ van de Afdeling dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het planvoornemen met daarin maximaal 43 woningen voorziet in een functiewijziging op de planlocatie én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggend woningbouwprogramma aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

³ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. De gemeente Limmen valt binnen deze regionale afspraken onder de regio Alkmaar. Het uitgangspunt van de woonakkoorden is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's).

De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Eventuele grootschalige buitenstedelijke plannen van de regio worden wel onderdeel van de woonakkoorden. Dit deel van het woonakkoord wordt jaarlijks, of zoveel vaker als wenselijk, geactualiseerd. In de Omgevingsverordening wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt om in Noord-Holland Noord ook kleinschalige, buitenstedelijke woningbouwplannen in het woonakkoord op te nemen.

Woonvisie Castricum 2020-2025

Naast de provincie en de regio Alkmaar kent de gemeente Castricum ook een eigen visie op het wonen binnen de gemeente. Wij streven naar een lichte groei van het aantal inwoners, zodat ook aan de vraag van huishoudens die vanuit de metropool regio Amsterdam (MRA) naar Castricum verhuizen kan worden voldaan. Op deze wijze wordt verdrukking van eigen inwoners op de woningmarkt beperkt. Daarnaast zorgt een toename van het aantal inwoners er voor dat er ook in de toekomst voldoende draagvlak blijft voor het huidige voorzieningenniveau. In deze woonvisie onderbouwt de gemeente Castricum het streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. In kwantitatieve zin is hierbij het streven van een lichte groei van het aantal inwoners een speerpunt. De reden hiervoor van de gemeente Castricum is dat daarmee ook aan de vraag van huishoudens die vanuit de metropool regio Amsterdam (MRA) naar Castricum verhuizen kan worden voldaan. Op deze wijze wordt verdrukking van eigen inwoners

op de woningmarkt beperkt. Daarnaast zorgt een toename van het aantal inwoners er voor dat er ook in de toekomst voldoende draagvlak blijft voor het huidige voorzieningenniveau.

Verhuisbewegingen gemeente Castricum

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 40% van alle gevestigde personen in de gemeente Castricum uit de gemeente zelf afkomstig is. Meer dan 40% van de verhuisbewegingen richting Castricum is afkomstig vanuit andere gemeenten.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Castricum in 2020

Verhuisbewegingen Castricum	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Castricum	1.393	46%
Vanuit andere gemeenten	1.585	53%
Vanuit het buitenland	141	4%
Totaal aantal verhuizingen	3.119	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

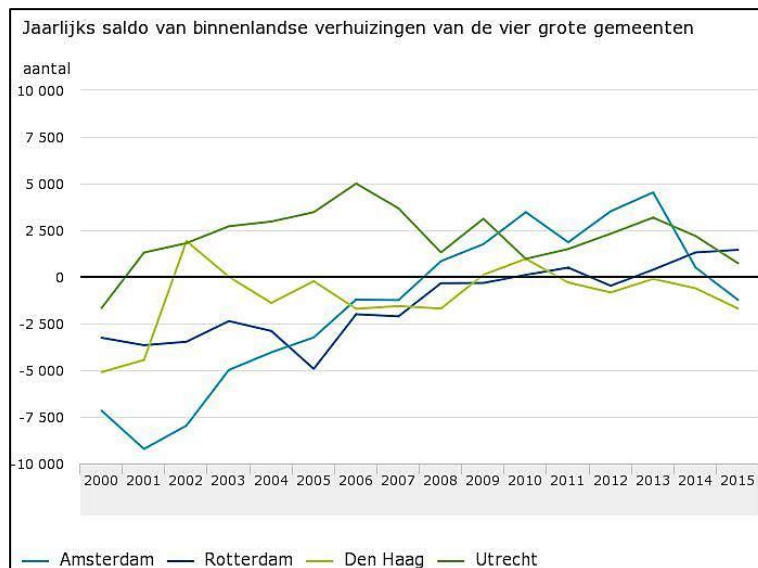
Binnen de verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten is er in eerste instantie voornamelijk een verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam. Vervolgens vinden er voornamelijk verhuisbewegingen plaats met de gemeente Haarlem.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Castricum naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)*
Amsterdam	324	20%
Heiloo	154	10%
Alkmaar	127	8%
Zaanstad	99	6%
Heemskerk	81	5%
Haarlem	77	5%
Uitgeest	71	4%
Beverwijk	59	4%
Heerhugowaard	49	3%
Bergen (NH)	46	3%
Velsen	39	2%
Elders	459	29%
Totaal	1.585	100%

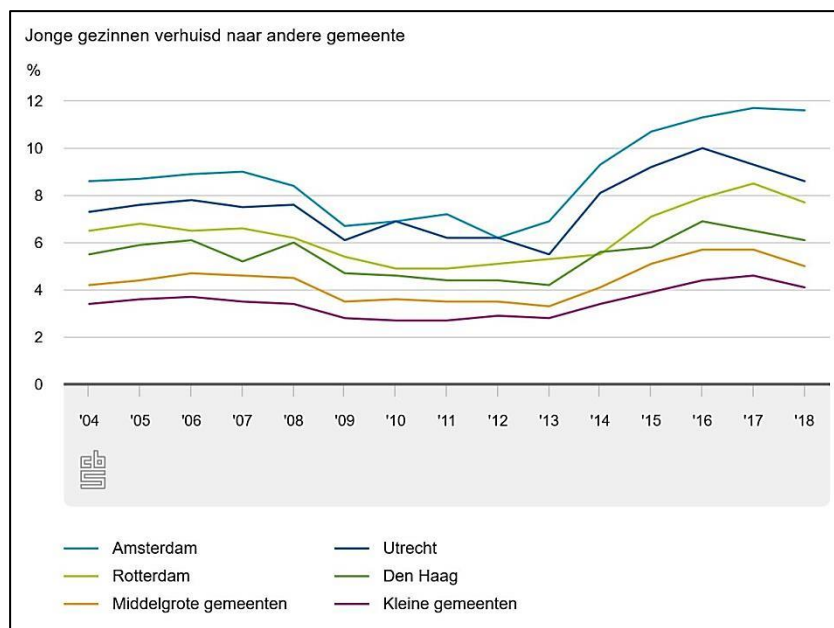
*Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. *: Percentages zijn afgerond*

Zoals uit de voorgaande verhuisgegevens blijkt, vormt de gemeente Amsterdam relatief gezien voor veel instromers in de gemeente Castricum. Voor Amsterdam geldt dat zij per saldo te maken heeft met een toenemende bevolking vanwege buitenlandse migratie en een geboorteoverschot, maar dat het saldo van binnenlandse verhuizingen een negatieve ontwikkeling laat zien de afgelopen jaren.



Jaarlijks saldo van binnenlandse verhuizingen van de vier grote gemeenten (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Ook in 2018 constateerde het CBS dat het aandeel jonge gezinnen dat uit Amsterdam vertrok relatief groot is (12 procent) in vergelijking tot andere delen van Nederland⁴. Als mogelijke redenen voor het vertrek van de gezinnen worden onder andere een tekort aan woonruimte en het ontbreken van een tuin genoemd.



Jonge gezinnen verhuist naar andere gemeente (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Over het algemeen profiteren de randgemeenten van de uitloop van Amsterdam. Maar de uitloop van Amsterdam heeft dus ook een fors aandeel in het aantal de verhuisbewegingen naar de gemeente Castricum. Deze trend is al zeker sinds 2016 van

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/26/ruim-1-op-10-jonge-gezinnen-verliet-amsterdam-in-2018>

toepassing. Tekenen van een aanstaande kentering van deze trend hebben zich nog niet voorgedaan en liggen voor de komende jaren ook niet in de lijn der verwachting.

Naast het grote aandeel van het Amsterdamse nieuwkomers, komen de meeste nieuwe inwoners van Castricum uit de buurgemeenten Heiloo, Alkmaar en Zaanstad. Ook het resterende aantal verhuisbewegingen naar Castricum is afkomstig uit gemeenten uit Noord-Holland, in het bijzonder rondom de IJmond. Naast de toegelichte migratie vanuit Amsterdam zijn de gemeenten waaruit waar de meeste verhuisbewegingen naar Castricum afkomstig dus logisch te verklaren door hun relatieve nabijheid.

Met afstand het meeste aantal verhuizingen vinden verder nog altijd binnen de gemeente Castricum zelf plaats.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, de aard en de omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Castricum. Daarom wordt de gemeente Castricum als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Deze behoefte is uiteengezet met betrekking tot de woningen. Navolgend volgt eerst een korte beoordeling van de commerciële ruimte.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Hierom zijn er zoals in paragraaf 2.2.2 benoemd doelstellingen vastgesteld in de provinciale Woonagenda omtrent het aanjagen van de woningbouwproductie. Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale studie 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte' blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Castricum toeneemt in de periode 2040. Hiernavolgend wordt verder ingegaan op deze kwantitatieve behoefte.

Provinciale Woonagenda 2020-2025

In de provinciale Woonagenda wordt gefocust op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Actiepunten zijn:

- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- Bieden van kennis, meedenkkracht en hulp;
- Versnellen woningbouwproductie;
- Samenwerking stimuleren;
- Verduurzaming wonen;
- Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- Stimuleren circulair bouwen;
- Leveren van informatie en monitoring.

Woonakkoord Regio Alkmaar

De regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord Regio Alkmaar 2021- 2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Regio Alkmaar bestaat uit zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. Sinds 2011 maakt de regio afspraken over wonen. Eerst in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen (RAP 2011), later in het RAP 2016-2020, de regionale woonvisie 2013-2020, de 'Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar' (2019) en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN).

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Alkmaar, waar de gemeente Castricum en

(dus) de kern Limmen onder vallen zijn die afspraken geënt op meerdere aandachtspunten.

Zo heeft de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens dat de woningschaarste groter maakt de aandacht in de woonakkoorden. Cijfers van het CBS laten zien dat in 1971 17% van de huishoudens bestond uit eenpersoonshuishoudens. In 2021 was dit circa 39% en de verwachting is dat dit groeit naar 43% in 2050. Vergrijzing is de belangrijkste verklaring. Maar ook jongeren blijven steeds vaker langer alleen. Ook de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen doet een beroep op de (sociale huur) sector, evenals immigratie (statushouders en arbeidsmigranten).

Een ander genoemd aandachtspunt in het Woonakkoord Regio Alkmaar is dat de aantrekkingskracht van Regio Alkmaar, waar de gemeente Castricum en dus de kern Limmen onder vallen en de druk op de woningmarkt in de metropoolregio Amsterdam zorgen voor meer verhuisbewegingen naar Alkmaar dit heeft extra woningschaarste in Regio Alkmaar en dus de gemeente Castricum en dus de kern Limmen als gevolg. Dit laatste gegeven kan worden gestaafd met de prognose voor de woningbehoefte binnen de gemeente Castricum voor de periode 2017-2040 (provincie Noord-Holland juni 2017). De woningbehoefte komt met 800 woningen tot 2020 en 1400 nieuwe woningen in de periode 2017-2025 hoger uit.

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Alkmaar	51.100	1.500	2.800	3.200	3.400	54.500
Bergen (NH.)	14.000	200	500	500	500	14.500
Castricum	15.800	800	1.400	1.500	1.500	17.300
Heerhugowaard	23.200	1.200	2.600	3.100	3.200	26.400
Heiloo	10.300	600	1.300	1.900	2.000	12.300
Langedijk	11.300	600	1.000	1.400	1.300	12.600
Uitgeest	5.600	100	400	600	700	6.300
Regio Alkmaar	131.400	5.000	9.900	12.100	12.600	144.000

Prognose periode 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Bron: Provincie Noord-Holland.

Ook uit de gegevens van de Monitor Woningbouw 2021⁵ blijkt dat dat de regio Alkmaar onvoldoende plancapaciteit heeft om in de behoefte te voorzien. De Monitor Woningbouw 2021 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zo zijn er bij het bestaande planaanbod nog ongeveer 5.000 woningen aan de plancapaciteit nodig om voldoende gerealiseerde woningen te bewerkstelligen tot 2025. Voor de gemeente Castricum is op basis van de cijfers van de provincie Noord-holland het plannen van 350 extra woningen in de periode 2017-2025 noodzakelijk.

⁵ Monitor Woningbouw 2021, <https://plancapaciteit.nl/sites/default/files/2022-01/Rapport%20Monitor%20Woningbouw%202021.pdf>

	Woningbehoefte	Plancapaciteit (netto)
Regio Zuid	83.000	118.639
Stadsregio Amsterdam	65.700	96.155
- Amsterdam	38.500	54.861
- Amstel-Meerlanden	15.200	22.548
- Zaanstad	6.400	10.278
- Waterland	5.600	8.468
IJmond/Zuid-Kennemerland	9.900	13.348
Gooi en Vechtstreek	7.400	9.136
Regio Noord	19.200	18.811
Kop van Noord-Holland	2.400	2.603
West-Friesland	6.900	6.692
Regio Alkmaar	9.900	9.516

Woningbehoefte versus netto plancapaciteit in de periode tot 2025.

Bron: Provincie Noord-Holland.

Het planvoornemen voor aan de RooiNap betreft de ontwikkeling van 43 woningen. Dit is nu nog zachte plancapaciteit. Met het vaststellen van voorliggende bestemmingsplan, wordt de zachte plancapaciteit, omgezet in harde plancapaciteit en kan tegemoet worden gekomen aan de uitgangspunten van het RAP.

Monitor Woningbouw 2019

Uit de publicatie 'Monitor Woningbouw 2019' van de provincie Noord-Holland volgt dat bijna alle Noord-Hollandse regio's (met uitzondering van de Kop van Noord-Holland en Waterland) te maken hebben met een inhaalvraag. Met inhaalvraag wordt bedoeld op het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt af te laten nemen. Deze achterblijvende bouwproductie komt niet voort uit een lagere bevolkingsprognose, maar vanuit het niet volledig realiseren van de voorgenomen productie. Het woningtekort in de provincie is mede daardoor gestegen. Omdat Limmen in de gemeente Castricum ligt, en dus in de regio Alkmaar is het van belang om ook een concreet beeld te krijgen van de inhaalvraag die voor de regio Alkmaar het geval is. Voor de regio Alkmaar bestaat de inhaalvraag uit 900 woningen.

	Huishoudensgroei 2014-2018	Nieuwbouw 2014-2018	Vershil	Inhaalvraag
Kop van Noord-Holland	1.000	1.400	+400	-
West Friesland	2.500	2.200	-300	300
Regio Alkmaar	4.800	3.900	-900	900
IJmond	1.300	1.000	-300	300
Zuid-Kennemerland	2.500	2.300	-200	200
Zaanstad	2.300	1.400	-900	900
Waterland	2.300	2.300	0	-
Amstelland-Meerlanden	6.700	4.300	-2.400	2.400
Amsterdam	26.800	18.200	-8.600	8.600
Gooi en Vechtstreek	3.800	2.700	-1.100	1.100
Noord-Holland Noord	8.300	7.500	-800	1.200
Noord-Holland Zuid	45.700	32.200	-13.500	13.500
Noord-Holland	54.000	39.700	-14.300	14.700

Inhaalvraag (aantal woningen) op basis van verschil huishoudensgroei en nieuwbouwproductie 2014-2018 Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Daarnaast is in de publicatie per regio de woningbehoefte tot aan 2040 met de bijbehorende netto plancapaciteit weergegeven. Deze plancapaciteit is ook naar status (hard en zacht) onderverdeeld. Voor de regio Alkmaar wordt dan duidelijk dat er in principe voldoende netto plancapaciteit tot aan 2040 aanwezig is, maar dat nog niet de helft van deze capaciteit een 'harde' status heeft. Het overgrote deel van de plancapaciteit in de regio heeft dan ook een 'zachte' status. Concreet betekent dit dat de noodzaak bestaat om het aandeel van plannen met een 'harde' status te vergroten om de balans tussen 'zachte' en 'harde' positief te krijgen ten opzichte van de 'positieve plancapaciteit.

	Woningbehoefte 2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200
Westfriesland	4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000
Regio Alkmaar	6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Amstelland-Meerlanden	12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400

Woningbehoefte 2019-2040 en plancapaciteit (Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Kwantitatieve plancapaciteit

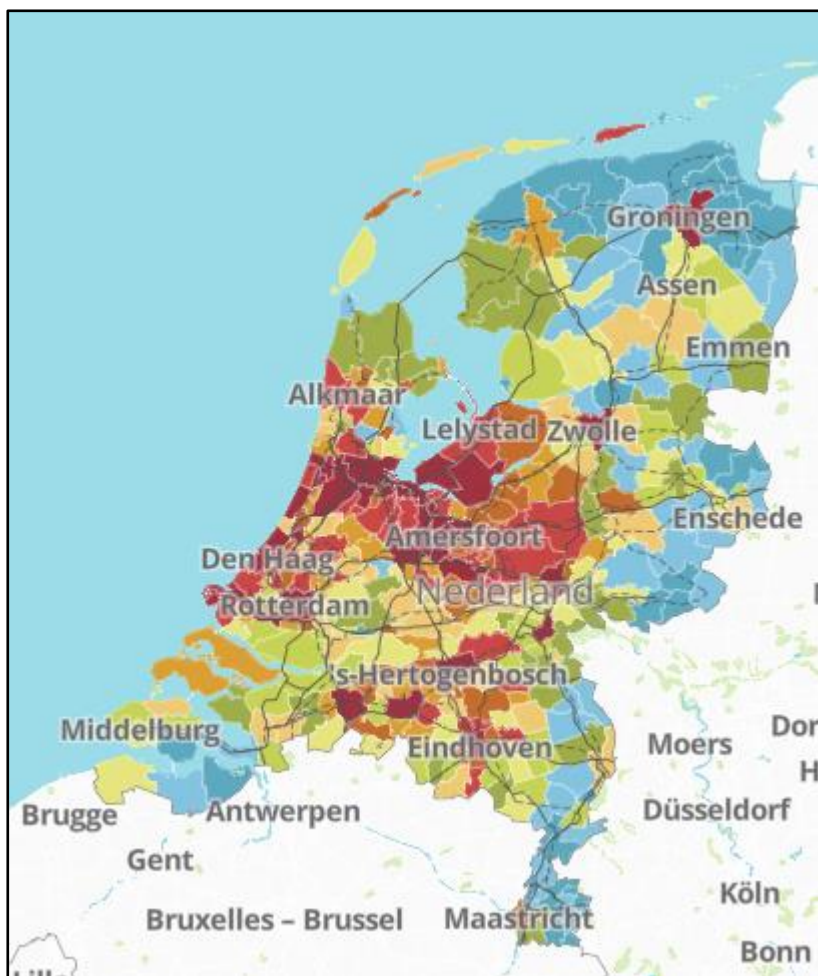
De provincie Noord-Holland en de metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit binnen de provincie. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen die in planologische voorbereiding zijn. Kwantitatief gezien biedt de planmonitor voor de gemeente Castricum de volgende gegevens:

Gemeente	Totaal	2022-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	Onbekend
Castricum	1283	892	356	0	0	35

Uit de gegevens van www.plancapaciteit.nl (geraadpleegd medio maart 2022) blijkt dat de plancapaciteit in de periode tot 2030 sterk afneemt. De plancapaciteit zal op basis van de hedendaagse prognose in feite halveren tot 2030. De plancapaciteit voor de periode vanaf 2030 is zelfs nog helemaal niet ingevuld. Hieruit is op te maken dat eigenlijk na het jaar 2025 al een forse discrepantie aan het ontstaan is. Indien de kwantitatieve plancapaciteit van de gemeente Castricum van de periode tussen 2025 en 2050 naast de woningbehoefte in die periode wordt gelegd, dan is er sprake van een sterk nemend verschil in het verschil tussen vraag en aanbod, waar tot dusver (nog) geen invulling aan is gegeven binnen de gemeente Castricum. Een saillant detail hierbij is dat dergelijke situaties waarbij een nu (nog) volledig onbeantwoorde woningbehoefte bestaat vanaf het jaar 2025 ook voor buurgemeenten Bergen, Heiloo en Uitgeest van toepassing zijn.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2021 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2021 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Het uitloop van het Randstedelijke gebied heeft zich de afgelopen jaren echter uitgebreid naar in het zuiden de regio Dordrecht, de regio Amersfoort in het oosten, en de regio Alkmaar in het noorden. Deze regio's kleuren op de hittekaart dan ook gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk ook nog verder als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Castricum én de regio Alkmaar, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, de geschetste regionale inhaalvraag, de beperkte harde plancapaciteit in de regio, het feit dat de ontwikkeling is opgenomen in de planvoorraad en de hoge druk op de woningmarkt in de Randstad en omstreken, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. De kwalitatieve huishoudensontwikkeling voor de regio Alkmaar, waar de kern Limmen deel vanuit maakt ziet er als volgt uit:

Regio Alkmaar	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	296.000	303.700	307.600	310.300	14.300	5%
Huishoudens	132.900	140.300	143.400	144.800	11.900	9%
Bevolking <15 jaar	46.400	45.600	46.900	49.400	3.000	6%
Bevolking 15-65 jaar	186.200	185.600	180.500	170.200	-16.000	-9%
Bevolking 65+	63.400	72.500	80.300	90.600	27.200	43%
Alleenstaand <65	28.700	30.100	29.200	26.600	-2.100	-7%
Alleenstaand 65+	18.400	22.300	25.800	31.000	12.600	68%
Gezin met kinderen	35.600	35.100	35.000	35.000	-600	-2%
Een oudergezin	9.500	9.900	10.000	10.000	500	5%
Paar zonder kinderen	40.700	42.900	43.400	42.100	1.400	3%
Woningbehoefte	132.500	139.000	141.900	142.900	10.400	8%

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2019- 2040 (Bron: Prognose 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland).

Uit deze gegevens valt op dat voor bijna alle leeftijdsgroepen en huishoudenssamenstellingen een groei is geprognosticeerd in de regio. Enkel de bevolkingsgroep tussen 15 en 65 jaar, de alleenstaanden onder 65 jaar, en in beperkte mate ook de gezinnen met kinderen vormen hierbij een uitzondering. De grootste groei wordt verwacht in de oudere huishoudensgroepen.

Sociale huurwoningen

Uit de provinciale onderzoeken naar de woningbehoeften in de regio Alkmaar is gebleken dat er naast appartementen en woningen die geschikt zijn voor ouderen, ook een groeiende behoefte is aan woningen in het sociale huursegment. De vraag hierbij is zowel gericht op appartementen als in grondgebonden woningen.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen ook in het aanbod van wooneenheden in het sociale huursegment voorziet in een regionale en specifieke behoefte. Het planvoornemen voorziet hierin zowel in grondgebonden woningen, als in appartementen wat het aanbod in woningtype van de beschikbare sociale huurwoningen niet te eenzijdig maakt.

Woonvisie Castricum 2020-2025

Naast de kwantitatieve ambities voor het aspect wonen van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar heeft de gemeente Castricum haar prioriteiten op het punt van kwalitatieve woonbehoeftes in de gemeente Castricum vastgesteld in de Woonvisie Castricum 2020-2025. In deze visie benadrukt de gemeente Castricum dat

de plancapaciteit binnen haar kernen zo toekomstbestendig mogelijk moet zijn. Dit houdt in dat de plancapaciteit aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt in de ogen de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Zoals in paragraaf 2.3.2 [benoemd](#) wenst de gemeente hierbij ook een aantrekkelijk maar vooral voorradig aanbod te bieden voor de vraag van huishoudens afkomstig uit de MRA. Ook in kwalitatieve zin is dit van belang: Het aanbod van woningen binnen de gemeente Castricum moeten aansluiten op de profielen en woonwensen van de kwalitatieve restbehoefte in de MRA. Concreet betekent dit dat de woonbehoefte van starters, senioren, en kleine huishoudens van 65+'ers gedeeltelijk binnen de kernen in de gemeente Limmen moet kunnen worden beantwoord. Een saillant detail is hierbij dat de programmering in het planvoornemen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte voor deze benoemde groepen. Om aan de gemeentelijke woonvisie te voldoen is het nu nog zachte planvoornemen dus een positieve bijdrage in de totstandkoming van de maatschappelijke woonbehoefte in de provincie Noord-Holland.

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks zoals eerder vermeld de aanwezige woningbouwcapaciteit. Ook de kwalitatieve verdeling over de typen koop- en huurwoningen in de planvoorraad en de typologie van de planvoorraad zijn daarbij inzichtelijk gemaakt

Gesteld kan worden dat de voorziene woningen in het planvoornemen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma passen. Zeker gelet op het feit dat de gemeente Castricum na 2035 nog een concrete kwantitatieve plancapaciteit beoogd heeft terwijl de kwalitatieve behoefte voor appartementen van een groeiend aantal huishoudens binnen de gemeente Castricum wél sterk zal toenemen. Kwalitatief gezien biedt de planmonitor op het gebied van huur- en koopwoningen voor de gemeente Castricum de volgende gegevens geraadpleegd op 23 maart 2022:

Castricum	Totaal	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse IV	Klasse V	Onbekend
Huur	210	80	102	29	0	-	0
Koop	1077	111	154	812	0	0	0

Huidige capaciteit huur- en koopwoningen gemeente Castricum (Bron: Monitor plancapaciteit, Provincie Noord-Holland).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de geconstateerde regionale kwalitatieve woonbehoefte geldt dat op enkele doelgroepen na behoefte is naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in appartementen in een kwalitatief goed centrum-dorps woonmilieu.

Bijna alle leeftijdsgroepen en huishoudenssamenstellingen binnen de gemeente Castricum zullen een groei doormaken waarbij de grootste groei wordt verwacht in de oudere huishoudensgroepen.

Het planvoornemen voorziet ook in een aanbod van wooneenheden in het sociale huursegment. Hiermee wordt voorzien in een duidelijk aanwezige regionale en speci-

fieke behoefte die hiervoor is benoemd. Het planvoornemen voorziet hierin zowel in grondgebonden woningen, maar ook in appartementen waardoor de beschikbare sociale huurwoningen die gerealiseerd worden door het planvoornemen niet te eenzijdig maakt.

De ontwikkeling speelt daarbij in op de kwalitatieve woonbehoefte van diverse doelgroepen: starters, ouderen en overige eenpersoonshuishoudens, kunnen naar alle waarschijnlijk in dit plan hun woonwens vervullen. Daarbij komt dat op regionale schaal geldt dat het aantal appartementen, grondgebonden woningen die geschikt zijn voor ouderen en sociale huurwoningen in de bestaande plancapaciteiten onvoldoende zijn vertegenwoordigd om in de stijgende behoefte te kunnen voorzien van de genoemde doelgroepen. Anderzijds voorziet het plan in woningen die qua prijsklasse en omvang uitstekend kunnen aansluitend op de aanwezige behoefte van alleenstaande starters op de regionale woningmarkt.

Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een centrum-dorps woonmilieu voor diverse doelgroepen. Het besluitgebied is reeds aangegeven als ontwikkellocatie voor woningbouw waarbij 43 woningen beschikbaar komen. Tevens wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsrichtlijnen. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied van de regio.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van de kern Limmen gelegen in de gemeente Castricum. De gronden van het besluitgebied kennen de bestemming 'bedrijf' en zijn momenteel ook als zodanig ingericht. De omgeving van het besluitgebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, infrastructuur en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied, het karakter van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling van het gebied gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.