



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De Santmark, Castricum

Gemeente Castricum

Datum: 17 februari 2023

Projectnummer: 220461

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	8
2.3	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

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:

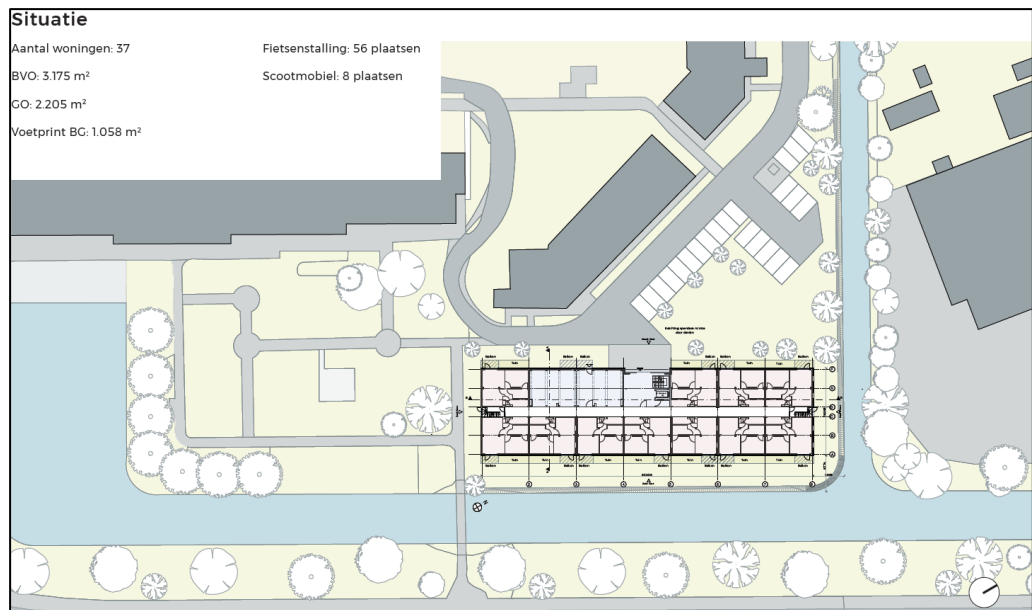
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand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

Het plangebied ligt aan de Santmark, in het noorden van de kern Castricum, Noord-Holland. Naast het zorgcomplex 'De Santmark' in Castricum zijn momenteel acht grondgebonden woningen gelegen. De huidige bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Zowel functioneel als bouwkundig zijn deze woningen lastig te verduurzamen. Binnen de huidige plattegronden is het tevens niet mogelijk de woningen levensloopbestendig te maken. Ook is het verlenen van goede thuiszorg in de badkamer onmogelijk. Tot slot zijn de woningen slecht onderhouden en hebben de energielabel F. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied zichtbaar.



Plattegrond toekomstige situatie in plangebied (bron: Finch buildings).

Woningen

De locatie is onderdeel van een woonzorgomgeving. Het appartementengebouw bestaat uit 37 woningen van circa 60 m². De woningen bestaan uit een mix van sociale huur (minstens 2/3^e) en middenhuur (maximaal 1/3^e). Alle woningen zijn bereikbaar met een lift, rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig, met een grote badkamer waar goede thuiszorg kan worden verleend. De woningen zijn zelfstandige seniorenwoningen die geschikt zijn voor het leveren van zorg, maar mogen ook worden bewoond door senioren die nu nog geen zorg nodig hebben. Het plan is toekomstbestendig, door de groeiende woonvraag van senioren.



Impressie vanaf het hoofdgebouw van Woonzorg (bron: Finch buildings).



Impressie vanaf de M.H. Tromplaan (bron: Finch buildings).

Het voorgenomen plan is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. De locatie waar de nieuwe bebouwing is gesitueerd is momenteel onder andere voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin'. Beide bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarom moet voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen worden. 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 volgen 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 37 woningen in de bebouwde kom van Castricum. 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 in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt 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. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 37 appartementen. Met de toevoeging van 37 woningen aan het gebied, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

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

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

2.2 Markt- of verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk markt- of 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.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

In de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland is het provinciale belang voor regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering vastgelegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn daarom alleen toegestaan als ze in overeenstemming zijn met de regionale afspraken. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in regionale woonakkoorden. De gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest vormen samen de regio Alkmaar en werken regionaal samen op het gebied van wonen, bereikbaarheid en energie-innovatie. Deze regio heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld.

Verhuisbewegingen

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 39,3% van alle gevestigde personen in de gemeente Castricum uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Castricum in 2021.

Verhuisbewegingen Castricum	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Castricum	1.063	39,3%
Vanuit andere gemeenten	1.527	56,5%
Vanuit het buitenland	113	4,2%
Totaal aantal verhuizingen	2.703	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast is er in eerste instantie voornamelijk een verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam, maar vinden er ook verhuisbewegingen plaats met de nabijgelegen gemeenten.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Castricum naar herkomst in 2021.

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Castricum	1.063	39,3%
Amsterdam	303	11,2%
Alkmaar	148	5,5%
Zaanstad	112	4,1%
Heemskerk	92	3,4%
Uitgeest	85	3,1%
Heiloo	84	3,1%
Heerhugowaard	73	2,7%
Beverwijk	60	2,2%
Haarlem	55	2,0
Velsen	45	1,7%
Bergen (NH.)	45	1,7%
Elders	538	19,9%
Totaal	2.703	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Castricum. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Het feit dat de woningbouw zich specifiek richt op senioren speelt hierin ook een rol; deze doelgroep heeft over het algemeen een beperkte wens om veel en ver te verhuizen. Mede op basis van de kenmerken van het bouwplan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Castricum.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De provincie heeft eind 2021 de "Prognose Noord-Holland 2021-2050 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte" gepubliceerd. Hierin is onder andere de huishoudingsontwikkeling tot aan 2050 geprognosticeerd.

Huishoudens				
	2021	2030	2040	2050
Regio Alkmaar: Castricum	15.800	16.500	16.700	16.900

Huishoudensontwikkeling gemeente Castricum 2021-2050 (bron: provincie Noord-Holland, 2021).

Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat de gemeente Castricum de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Castricum tussen 2021 en 2030 met circa 700 huishoudens toeneemt tot 16.500 huishoudens. Een doorkijk voor de periode na 2030 levert een verdere groei op, met een verwachte 16.900 huishoudens in 2050.

Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte en inhaalvraag

Gelet op de bovengenoemde huishoudensontwikkeling komt de provinciale studie op een regionale woningbehoefte voor de gemeente Castricum van 15.700 in 2021 en 16.750 in 2050. Dit is een toename van 6,7%. Navolgende tabel geeft de indicatieve woningbehoefte voor de gemeente weer ten opzichte van 2021.

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Regio Alkmaar: Castricum	15.700	+650	+850	+1.050	16.750

Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte voor de gemeente Castricum 2021-2050 (aantal woningen) (bron: provincie Noord-Holland, 2021).

Kwantitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit. Daarbij is het aantal geplande woningen uitgesplitst naar planstatus. De onherroepelijke plannen hebben een harde planstatus en zijn daarbij voorzien van een directe bouwtitel. De plannen in voorbereiding en potentiële plannen zijn zacht en hebben nog geen juridisch-planologisch kader om gerealiseerd te kunnen worden. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden. Daarbij komt dat de ervaring leert dat circa 30% van de zachte plannen uiteindelijk in het planproces sneuvelt. Voorliggend plan is reeds opgenomen als woningbouwlocatie in de monitor en heeft de status 'in voorbereiding'. De navolgende tabel geeft inzicht in het aantal geplande woningen³.

Tabel: Aantal geplande woningen naar planstatus

Gemeente	Totaal	Onherroepelijk	Vorbereiding	Potentieel	Onbekend
Castricum	1.234	566	650	18	0

Balans vraag-aanbod

Vanuit de toekomstige kwantitatieve huishoudensontwikkeling is inzicht verkregen in de vraagzijde. De Monitor plancapaciteit van de Provincie Noord-Holland en MRA

³ Monitor Wonen is op 10 februari 2023 geraadpleegd.

geeft inzicht in de aanbodzijde. Wanneer beide elementen tegen elkaar worden afgezet ontstaat voor de periode tot aan 2050 het beeld dat op het gemeentelijk schaalniveau voldoende plannen aanwezig zouden moeten zijn om in de huishoudengroei te kunnen voorzien. Wanneer echter gekeken wordt naar het aantal onherroepelijke plannen, moet geconstateerd worden dat deze ontoereikend zijn om in de geprognosticeerde groei te kunnen voorzien. Er zijn tot 2030 nog ongeveer 84 woningen (650-566) in onherroepelijke plannen extra nodig. Hiertoe dient een deel van de zachte plancapaciteit hardgemaakt te worden. Voor het jaar 2050 betreft de behoefte zelfs 484 woningen (1.050-566). Er is dan ook nog voldoende de mogelijkheid om nieuwe woningbouwinitiatieven mogelijk te maken.

Tabel: Ontwikkeling woningbehoefte afgezet tegen de planvoorraad

	Woningbehoefte in 2030 ten opzichte van 2021	Totale plan- voorraad	Onherroepelijk
Castricum	+650	1.234	566

Woonakkoord regio Alkmaar

De woonregio erkent dat de druk op de woningmarkt acuut is en wenst op termijn 20.000 woningen te realiseren. Dit woningaantal is in lijn met een recent ABF-onderzoek in opdracht van de regio, waaruit blijkt dat de woningvoorraad in de regio Alkmaar tot 2040 met 25.400-33.6000 woningen moet toenemen. Het zwaartepunt van de woningbehoefte en de woningbouwrealisatie vindt plaats tussen 2020 en 2030. Eén van de inspanningen binnen het Woonakkoord is dan ook het realiseren van minimaal 2.000 woningen per jaar tot aan 2030. Tot 2040 worden in totaal tussen de 25.000 en 33.000 woningen toegevoegd.

Woonvisie gemeente Castricum

De gemeente beschrijft in de Woonvisie de grote vraag naar woningen. In de huidige situatie lopen de koopprijzen steeds verder op en daalt het woningaanbod. Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte op de korte en middellange termijn, dient de komende jaren meer woningen te worden gebouwd en bestaande plannen te worden versneld. In Castricum zijn er, afhankelijk van het scenario, jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling voor de planperiode binnen de gemeente Castricum en het feit dat de harde plancapaciteit (onherroepelijke plannen) onvoldoende kan voorzien in de kwantitatieve woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte gemeente Castricum.

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, prijssklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de (geprognosticeerde) huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens. De prognose voor de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling en leeftijd is zichtbaar in onderstaande tabel.

Doelgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2018 -2030	
					absoluut	relatief
Alleenstaanden <25 jaar	270	250	210	180	-90	-33%
Alleenstaanden 25-35 jaar	660	750	750	650	-10	-2%
Stellen <35 jaar	580	610	460	390	-190	-33%
Gezinnen	5.400	5.450	5.420	5.370	-30	-1%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.710	1.690	1.790	1.700	-10	-1%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	4.600	4.720	4.720	4.840	240	5%
Alleenstaanden & stellen 75+	2.630	2.860	3.500	3.890	1.260	48%
Overige huishoudens	60	50	70	70	10	17%
Totaal	15.910	16.380	16.920	17.090	1.180	7%

Huishoudensontwikkeling Castricum tot 2030 naar huishoudenssamenstelling en leeftijd (bron: Woonvisie Castricum 2020-2025).

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aantal jonge huishoudens daalt, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. Opvallend is dat de groep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar veruit het sterkst groeit. Deze doelgroep groeit met 48%. Daarentegen neemt het aantal alleenstaanden tot 25 jaar en het aantal stellen tot 35 jaar tot 2030 sterk af. Beide doelgroepen krimpen met 33%.

Woonakkoord regio Alkmaar

Op korte termijn is er behoefte aan alle type woningen in alle (prijs)segmenten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bevolkingssamenstelling van de regio verandert: de regio vergrijst en het aantal (oudere) éénpersoonshuishoudens neemt toe. Het aantal 65-plussers in de regio neemt naar verwachting 40% toe. De regio wenst dat rekening wordt gehouden met deze demografische veranderingen, door het woningbouwprogramma hierop in te richten. Er is meer behoefte aan nieuwe woonvormen, tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Er wordt geconstateerd dat het sociale huursegment onvoldoende tot uiting komt in woningbouwontwikkelingen. Dit geldt overigens ook voor goedkope koop en middenhuur. De gemeenten erkennen de noodzaak om meer betaalbare woningen toe te voegen en voelen zich hiervoor verantwoordelijk. De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën.

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plan Capaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in verschillende woningtypen en -klassen. Kwalitatief gezien biedt de planmonitor op het gebied van huurwoningen⁴ voor de gemeente Castricum onderstaande gegevens.

Tabel: Planvoorraad per woningklasse

Gemeente	Klasse I	Klasse II	Klasse III
Castricum	55	136	29

⁴ Klasse I: huurprijs tot € 633,25
Klasse II: huurprijs tussen € 633,25 en € 752,33,-
Klasse III: huurprijs boven € 752,33

Voorliggend plan voorziet in 18 woningen van 'Klasse I' en 19 woningen van 'Klasse II'. Deze woningen zijn reeds opgenomen in bovenstaande gemeentelijk programma.

Woonvisie gemeente Castricum

In de Woonvisie wordt aangegeven dat op korte termijn een inhaalslag nodig is in het realiseren van sociale huurwoningen. Volgens een onderzoek van Companen uit 2019 zal de komende 10 jaar de (sociale) huurvoorraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien. Ten aanzien van senioren wordt in de Woonvisie aangegeven dat er voor deze specifieke doelgroep ook een vraag is naar vrijesector huurappartementen. Met name levensloopbestendige woningen zijn in trek bij senioren. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen waarin ze nu nog woonachtig zijn beschikbaar voor de stellen en gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Senioren zetten deze stap alleen als relatief luxe afgewerkte woningen beschikbaar zijn, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen. Tot slot wordt ook de groeiende vraag naar wonen in combinatie met zorg in de gemeentelijke woonvisie aangestipt. Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg wordt de komende jaren belangrijker. Dit is met name het gevolg van het groeiend aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Deze leeftijdsgroep blijft langer actief en vitaal, maar bereikt gemiddeld ook een hogere leeftijd. Een hoge leeftijd gaat vaker gepaard met beperkingen, waardoor het aantal inwoners met beperkingen zal groeien. Om de zorg meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) deel geworden van het beleid van de overheid. Het gemeentelijke woonprogramma dient hierop aan te sluiten.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (sterke groei van het aantal senioren, met name in de groep 75-plussers) en het feit dat de ontwikkeling voorziet in appartementen specifiek gericht op senioren, sluit de ontwikkeling volledig aan op de demografische tendens binnen de gemeente Castricum. Daarbij komt dat de woningen volledig levensloopbestendig worden ontwikkeld en bestaan uit zowel sociale- als middeldure huurappartementen. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de ambities op regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen voor éénpersoonshuishoudens en, specifiek, het vergroten van het aantal sociale en middeldure huurwoningen voor senioren. Gelet op het voorgaande voorziet voorliggend bouwplan in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De realisatie van 37 huurappartementen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Castricum en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een woonprogramma volledig gericht op senioren, met veel aandacht voor levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en eventueel zorg. Het is daarmee verantwoord om voorliggend plan toe te voegen aan de planvoorraad. De plannen zijn reeds meegenomen in de gemeentelijke plancapaciteit. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeiende) kwantitatieve druk van de regio Alkmaar en de gemeente Castricum. Het woningbouwbeleid op regionaal en gemeentelijk niveau biedt

hiervoor de ruimte. Deze ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave en verlichting van de druk op de woningmarkt. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

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 Castricum. Momenteel kent het plangebied een maatschappelijke bestemming. In de feitelijke situatie wordt ter plaatse reeds gewoond. De huidige grondgebonden woningen worden gesloopt en vervangen door 37 appartementen, als onderdeel van een woonzorggebied.

De omgeving van het plangebied is gevormd door bebouwing in de vorm van woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere bedrijvigheid. 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. Raadpleging van de kaarten uit de provinciale omgevingsvisie en -verordening bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al ingericht ten behoeve van wonen en zorg. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, aangezien het bestaande pand getransformeerd wordt zonder substantiële aanpassing van de omliggende ruimtelijke structuren.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. 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.