

Woningbouwproject Westeinde 88 te Enkhuizen

Laddertoets en kwantitatieve afweging 15-5-2018

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 10 seniorenwoningen met het karakter van een woongemeenschap op het perceel Westeinde 88 te Enkhuizen.

Ingevolge artikel 3.1.6 leden 2 t/m 4 van het Bro moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is vastgelegd in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro. Dit artikel in combinatie met jurisprudentie wijst uit dat er pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 11 woningen of meer. Dit plan hoeft daarom niet te worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel is het zo dat er moet worden getoetst aan de regionale beleidsdocumenten rondom woningbouwbeleid en – programmering, specifiek voor de gemeente Enkhuizen. De kwantitatieve onderbouwing van het plan volgt in dit document en is getoetst aan de kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland 2016-2026.

Toets aan het West-Fries afwegingskader

Het West-Fries afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De 'West-Friese basis' en het 'West-Fries vooruitdenken'.

De West-Friese basis vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen. Hiermee geven we invulling aan onze wettelijke plicht en belangrijkste ambities.

Het West-Fries vooruitdenken bevat een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook écht toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan onze regionale ambitie om een aantrekkelijke woonregio te worden.

Elk plan toetsen we aan de hand van de twee onderdelen. Past het plan binnen de genoemde ambitie, dan scoort het positief. Binnen de West-Friese Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan. Binnen het West-Fries Vooruitdenken geldt dat minimaal aan twee ambities invulling gegeven moet worden. Hieronder volgt een toets aan elk aspect van het afwegingskader.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026

								
WESTFRIESLAND	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026	870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016	47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016	6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026	829	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit	288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit	289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026	577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026	252	-145	217	0	0	-77	-84	163
Buffer								250

Figuur 2. Regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026

Binnen de regio geldt de afspraak dat de regio WF7 binnen de periode 2017|2026 een maximaal aantal woningen bouwt dat past binnen de totale regionale indicatieve behoefte. Deze bedraagt 6576 woningen voor de regio. Bovenstaande tabel, waarin het Westeinde overigens niet is opgenomen, laat zien dat de regionale behoefteprognose niet wordt overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio.

Lokale kwantitatieve woningbouwprogrammering Enkhuizen

Gemeente Enkhuizen 2017-2026													
Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BNG	Individueel/Transit	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Sociale huur (per salde)	Vrije sector huur	Woonwoning
Gemeenschap West West	hard/zacht	Gemeenschap West West	Binnen	uitbreiding	2017	2022	10	10	0	600	100	10	400
De Culp	zacht	Koggenland/Koggenlandweg	Binnen	uitbreiding	2017	2022	0	10	0	10	0	0	10
EAB	zacht	Korte Tuitstraat	Binnen	uitbreiding	2017	2022	0	10	0	10	0	0	10
Reigerweg	zacht	Reigerweg	Binnen	uitbreiding	2017	2022	0	10	0	10	0	0	10
Totaal							10	10	0	620	100	10	420
Totaal harde plancapaciteit	600												
Totaal zachte plancapaciteit	10												
Totaal plancapaciteit	610												

1-9-2017

Sociale huur	< € 725
Vrije sector huur	> € 725

Centrum stedelijk
Klein stedelijk
Groen stedelijk
Centrum dorps
Landelijk en dorps

Naast de regionale woningbouwprogrammering is per gemeente een overzicht van de harde en zachte plannen vastgesteld, zie afbeelding hierboven. Aanvullend op de regionale afspraak is de afspraak gemaakt dat iedere afzonderlijke gemeente in beginsel blijft binnen de eigen gemeentelijke behoefteprognose. Bouwt een gemeente meer dan de eigen behoefte dan is in uitzonderingsgevallen in overleg een uitruil mogelijk met andere gemeenten. Dit is echter een precair proces.

Het woningbouwplan Westeinde voorziet in de bouw van 10 woningen.

Enkhuizen heeft een geraamde behoefteprognose tot en met het jaar 2026 van 510 woningen. Dit terwijl de bestaande, harde plancapaciteit 600 woningen en de zachte plancapaciteit 38 woningen bedraagt. Er is dus sprake van meer planologisch aanbod dan geraamde gemeentelijke behoefte. **Dit betekent dat Enkhuizen in beginsel en zonder nadere uitruilregeling op moment van schrijven geen plancapaciteit ofwel planologisch aanbod van woningen aan de voorraad kan toevoegen.**

Doorschuiving Ladderonderzoek van of naar wijzigings- of uitwerkingsplan

Opgemerkt zij hierbij dat de vermelde 600 woningen een maximale invulling van het bestemmingsplan 'Gommerwijk-west-west' betreft. Deze plancapaciteit dient in zijn geheel nog uitgewerkt te worden. Na de inwerkingtreding van de nieuwe versie van de Ladder per 1 juli 2017 is de opvallendste wijziging is het nieuwe lid 3 van artikel 3.1.6. Die bepaling strekt ertoe dat indien een bestemmingsplan voorziet in uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden, bij dat bestemmingsplan kan worden bepaald dat de Laddertoets pas hoeft te worden verricht in het kader van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan. Op het eerste gezicht lijkt dit het gemakkelijker te maken om globalere plannen te maken, omdat die pas later ten behoeve van concrete ontwikkelingen op het punt van de Ladder hoeven te worden onderbouwd. Terecht staat in de nota van toelichting (p. 8-9) echter ook dat andere bepalingen, zoals artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro, wel vergen dat de ruimtelijke gevolgen van uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden al ten tijde van de vaststelling van het moederplan inzichtelijk moeten worden gemaakt. Ik vermoed daarom dat het effect van het nieuwe artikel 3.1.6 lid 3 Bro ten opzichte van de bestaande Afdelingsjurisprudentie, (zeer) beperkt zal zijn.

Een vraag die in de praktijk leefde naar aanleiding van het ontwerp van artikel 3.1.6 lid 3 Bro was welke betekenis deze bepaling had voor het vaststellen van het planologisch aanbod dat moet worden betrokken bij een behoefteonderzoek. Hiertoe is de volgende tekst in de vastgestelde nota van toelichting (p. 9) ingevoegd: *“Toepassing van het derde lid heeft tot gevolg dat de met uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid bestemde locatie, tot het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan, geen onderdeel zal uitmaken van het aanbod/planologische voorraad bij Laddertoetsen voor andere locaties in de omgeving.”*

Kortom: als toepassing wordt gegeven aan artikel 3.1.6 lid 3 Bro, dan telt het aanbod waarin met de uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid wordt voorzien, niet mee voor het planologisch aanbod dat moet worden betrokken bij het behoefteonderzoek.

De besluitvorming omtrent Gommerwijk is uiterst complex, politiek gevoelig en tijdrovend. In de tussentijd dienen andere kansrijke woningbouwplannen zoals Westeinde 88 zich aan. Deze situatie mag geen slot op de woningbouwproductie in Enkhuizen gaan vormen. Hoewel er geen sprake is van een Ladder plicht, wenst de gemeente Enkhuizen de lijn aan te houden om de uit te werken harde plancapaciteit van Gommerwijk west-west **niet** mee te tellen in het bestaande planologische aanbod. Dit is redelijk, omdat de plancapaciteit van Gommerwijk naar verwachting teruggeschoefd gaat worden. In elk geval zal de gemeente Enkhuizen bij de vaststelling of uitwerking van Gommerwijk zich conformeren aan de totale behoefteprognose. Concreet betekent dit in ieder scenario, dit dat elk woningbouwplan 1 op 1 in mindering komt op het totale mogelijke aantal woningen in Gommerwijk binnen de vermelde behoefteprognose.

Bij de uitwerking/fasering van Gommerwijk-west-west zal met de behoefte prognose tot en met het jaar 2026 rekening wordt gehouden. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het kwantitatieve woningbouwprogrammering en de regionale afspraken hieromtrent.

Conclusie: Kwantitatief voldoet het plan.

Kwalitatieve afweging en toets aan West-Fries afwegingskader.

▫ Toetsing aan 'West-Fries Vooruitdenken'

Criteria

1. *Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen*
2. *Langer zelfstandig wonen*
3. *Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen*
4. *Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio*
5. *Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens*
6. *OV knooppuntenbeleid*
7. *Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen*

Het plan voor 10 appartementen voor senioren, met als uitgangspunt het vormen van een woongemeenschap, voldoet aan:

- 1 , 2 en 7 het plan voorziet in betaalbare woningen voor senioren;
3. het plan voor de stolp zal worden voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming en wordt gasloos gebouwd; voor het project zal mede gebruik gemaakt worden van de zonnepanelen op de 'bollenschuur'.
4. het plan biedt maatwerk door het realiseren van een type woning, met een enigszins experimenteel karakter en waaraan een duidelijk tekort bestaat;

Conclusie: Kwalitatief voldoet het plan.

=====

=