

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Langedijk

projectnummer: 122.00.24.00.00

Onderwerp: Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking Locatie De Overbrugging te Noord-Scharwoude

Datum: 27-02-2020

Inleiding

Het voorgenomen woningbouwplan is vanwege zijn omvang aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik een uitgebreide onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) noodzakelijk. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

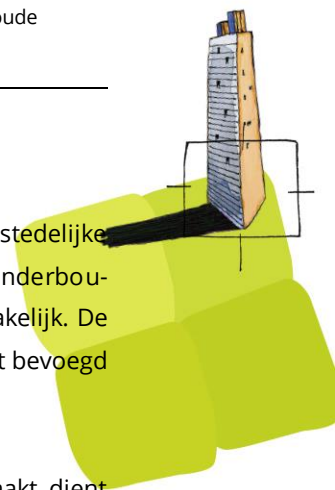
De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient namelijk een beschrijving/toetsing van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten. In navolgend memo vindt die toetsing van de behoefte aan maximaal 26 27 appartementen voor sociale huur en 5 grondgebonden koopwoningen aan de ladder plaats. Hiervoor is gebruik gemaakt van de meest actuele beleidsdocumenten, zoals de gemeentelijke en regionale woonvisie, en de daaraan ten grondslag liggende woningbehoefteprognoses.

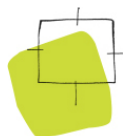
Wettelijk kader

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.





Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

AD 1. IS ER SPRAKE VAN EEN STEDELIJKE ONTWIKKELING?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

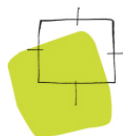
Het woningbouwplan op locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude omvat maximaal ~~26~~ 27 appartementen voor sociale huur van Woonstichting Langedijk en 5 grondgebonden woningen (vrije sector koop). Het plan is niet concreet gericht op het bedienen van een specifieke doelgroep. Huurders variërend van starters enerzijds tot aan ouderen anderzijds komen in aanmerking.

Gelet op de omvang van ~~34~~ 32 woningen is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

AD 2. IS DE STEDELIJKE ONTWIKKELING NIEUW?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude (vastgesteld in 2013). Voor het gebied gelden de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Het geldende bestemmingsplan staat 1.150 m² aan bebouwing ten dienste van de maatschappelijke bestemming toe. Met het toekomstige bestemmingsplan wordt een oppervlakte van 1.563 m² aan bebouwing binnen de aangeduide bouwvlakken mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan 411 m² meer bebouwing mogelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied maakt het geldende bestemmingsplan echter geen woonbebouwing mogelijk. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



AD 3. WAT IS HET RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. 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. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

Uit het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (hierna: RAP) blijkt dat in de Regio Alkmaar de meeste kopers voor nieuwbouwwoningen uit de eigen gemeente komen, te weten ruim 77%.

Uit CBS-cijfers blijkt dat Langedijkers in het algemeen sterk zijn georiënteerd op de eigen gemeente; circa 45% verhuist binnen de eigen gemeente. Daarnaast vindt uitwisseling plaats met de buurgemeenten Heerhugowaard (10%) en Alkmaar (20%).

Ondanks de sterke oriëntatie op de eigen gemeente, is als ruimtelijk verzorgingsgebied de Regio Alkmaar gehanteerd. Bepalend voor deze keuze is de regionale afstemming over planning, kwaliteiten en fasering van plannen.

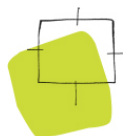
AD 4. IS ER BEHOEFTE AAN DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

Kortgezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Naast kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Daarbij kan vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.



In het RAP voor de regio Alkmaar (6 juni 2017) is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren.

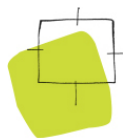
In totaal neemt het aantal huishoudens in de regio Alkmaar toe met ruim 9.600 woningen in de komende 10 jaar. De geplande productie voor de komende 10 jaar is met ruim 10.000 woningen iets hoger. Afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie van woningen in combinatie met een periodiek te actualiseren prognose, wordt de programmering op regionaal niveau in lijn gebracht met de daadwerkelijke behoefte.

Voor Langedijk geldt dat in het RAP is aangegeven dat tot 2026 de uitbreidingsbehoefte 1.073 woningen betreft. Er zijn harde en zachte plannen voor in totaal 916 woningen. Het onderhavige woningbouwplan voor De Overbrugging is (met 24 woningen) opgenomen in het overzicht van harde en zachte plannen (plancapaciteit). Met de plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte mogelijk met 7 woningen extra ingevuld. Conform de systematiek van het RAP wordt het onderhavige woningbouwplan voor afstemming voorgelegd aan het PORA (Portefeuillehouderoverleg Regio Alkmaar).

De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn passend binnen de aanwezige behoefte.

In de gemeentelijke Woonvisie 2014-2030 is aangegeven dat Langedijk, net als bijna heel Nederland, steeds meer te maken krijgt met de vergrijzing. De vergrijzing wordt daarbij versterkt doordat jongeren wegtrekken en er steeds minder jongeren en jonge gezinnen zich vestigen in Langedijk. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit. In de woonvisie wordt onder andere voorgesteld dat minimaal 30% aan betaalbare woningen (categorie 1 en 2) moet worden gerealiseerd. Omdat voorliggend plan in hoofdzaak op de sociale huursector is gericht, wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan.

De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn hiermee ook passend binnen de aanwezige kwalitatieve behoefte.



In de per februari 2019 beschikbaar gekomen notitie Regionale Woningbouwafspraken en programmering, uitgevoerd door Companen namens de Regio Alkmaar, zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken van het RAP uit 2017 nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn daarmee verder geconcretiseerd. De Regio Alkmaar ziet zich voor een vijftal opgaven gesteld:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in de planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk en de BUCH-gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de lange termijn behoefte.

Met de nieuwe woningbouwafspraken richt de Regio Alkmaar zich meer op realisatiecapaciteit. Een nieuwe planlijst wordt uitgewerkt, waarbij specifiek gekeken wordt naar realisatiekracht. Wanneer deze planlijst gereed is, in het PORA besproken en door de colleges in de regio is vastgesteld, is ook de regionale woningbouwprogrammering gereed.

AD 5. LIGT DE ONTWIKKELING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: "het 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".

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, sportvoorzieningen, maatschappelijke functies en infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen). Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.