Dahlia Park

Winkel

Gemeente Hollands Kroon

LADDERONDERBOUWING
25 februari 2022

I Inleiding

Het dorp Winkel is sinds de jaren ‘80 flink gegroeid. De afgelopen jaren is het dorp vastgegroeid aan Nieuwe Niedorp. Tussen beide dorpen ligt een voormalig agrarisch gebied van zo’n 6,6 hectare. Gezien de recente woningbouwontwikkelingen in de omgeving en de beschikbare binnenstedelijke locaties is woningbouw op deze locatie een voor de hand liggende optie. De locatie wordt begrensd door de Nieuwe Niedorperweg, de achterzijde van de percelen aan de Dorpsstraat en Trambaan en een groenzone met school aan de zuidoostzijde.

Scholtens Projecten BV is eigenaar van de grond en is voornemens op de locatie woningbouw te realiseren. De bouw van ca. 200 woningen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom een onderbouwing noodzakelijk waarin de behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin moet worden aangetoond en, indien de locatie niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, een onderbouwing van de locatiekeuze waarbij binnenstedelijke alternatieven worden meegewogen.

II Onderdelen laddertoets

De Ladder voor duurzame verstedelijking toetst op twee aspecten ('treden'). Voor die toetsing plaatsvindt moet worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarna moet de behoefte in beeld worden gebracht en worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een aantoonbare kwantitatieve behoefte én sprake is van een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve behoefte. Tot slot moet worden bepaald of sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling en – indien dat niet zo is – dat er geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn.

II.1 Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe 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. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

II.2 Trede 1, behoefte

Voor het bepalen van de woningbehoefte zijn provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid, de provinciale prognose en regionale afspraken leidend. De woningbouwafspraken voor de Kop van Noord Holland zijn vastgelegd in een convenant. Om de behoefte te onderbouwen wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat als bijlage bij het convenant zit: het Regionaal Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KWK) en de (dynamische) lijst met woningbouwplannen. Het plan Dahlia Park is in deze lijst opgenomen.

Voor de verdere onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar hoofdstuk III.

II.3 Trede 2, Bestaand stedelijk gebied

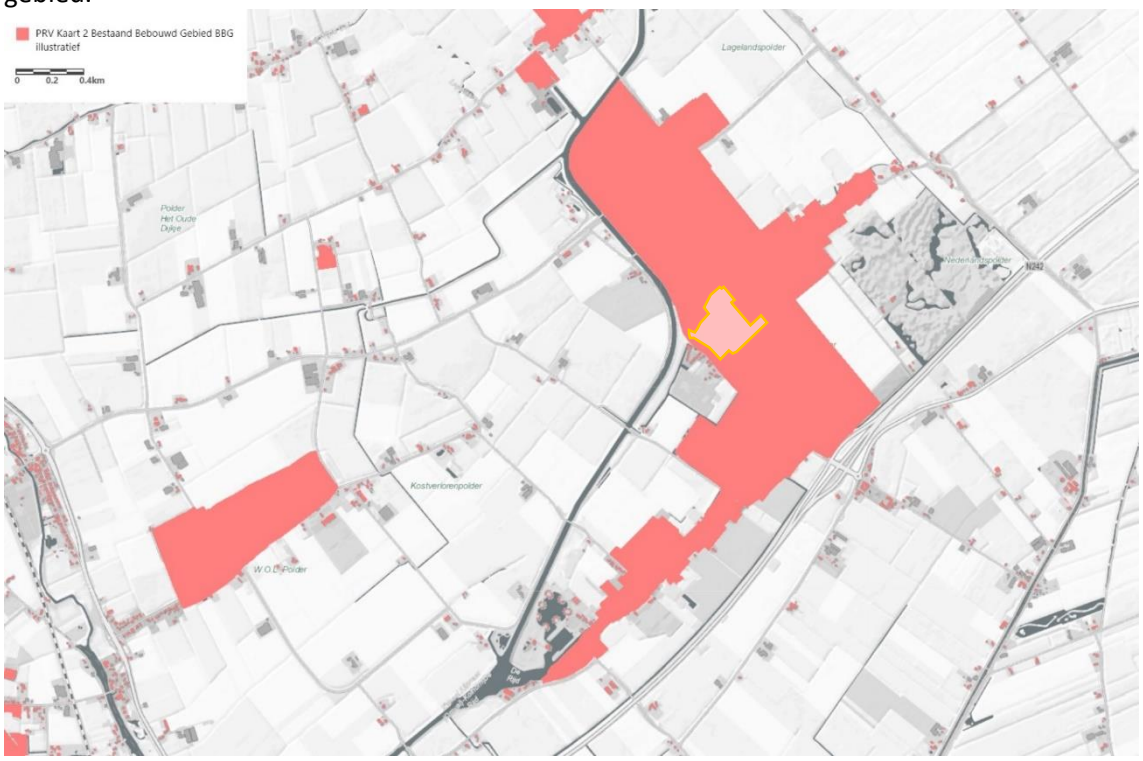
In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied:

"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 beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Uit zowel de definitie als de kaarten uit de Omgevingsverordening NH2020 en de voormalige PRV moet geconcludeerd worden dat het gebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

De locatie ligt op kaart 2 ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ uit de voormalige PRV in bestaand bebouwd gebied.



PRV 2010. Kaart 2 Bestaand Bebouwd gebied

Ook uit kaart 14 Landelijk gebied van de Omgevingsverordening NH2020 blijkt dat de locatie geen deel uitmaakt van het landelijk (buitenstedelijk) gebied. Het gebied is daarmee door de provincie in de Omgevingsverordening feitelijk aangemerkt als stedelijk gebied (contramal landelijk gebied).

Omgevingsverordening NH2020. Kaart 14 Landelijk gebied

III Behoefte

Centraal in de onderbouwing van de woningbehoefte staat het KWK: het 'Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop'. Het KWK is onderdeel van een Convenant dat de gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland hebben gesloten. Dit convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' vormt daarmee het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen.

Het KWK bevat een kwalitatief afwegingskader en een kwantitatief afwegingskader. Met het doorlopen van deze afwegingskaders kan de behoefte worden onderbouwd.

III.1 Kwalitatief afwegingskader

Het kwalitatief afwegingskader is opgenomen in bijlage 1 en 2 bij het KWK.
Het doel van het afwegingskader is dat binnen de regio op een zo objectief mogelijke wijze wordt beoordeeld of er sprake is van een kansrijk of minder kansrijk woningbouwplan.

De beoordeling van een woningbouwplan resulteert in een totaalscore. Op basis van deze totaalscores kunnen plannen ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden. De totaalscore volgt uit de beantwoording van een aantal vragen verdeeld over de volgende drie thema's:

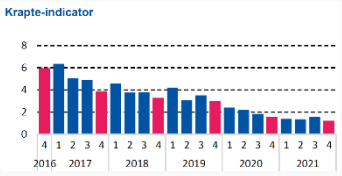
I. locatieaspecten;
II. programmatische aspecten;
III. gebouwaspecten.

Hieronder worden de vragen van het afwegingskader doorlopen en voorzien van een score:

Beoordeling 1: locatie aspecten	
Vraag:	**score**
Is de locatie van het initiatief op kaart I gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen postcodegebied? *Het gebied ligt in het postcode gebied van Winkel, wat op kaart I een lichtgroene kleur heeft: 'Bovengemiddeld'*	**2**
Is de locatie van het initiatief op kaart II gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen kerngebied? *De locatie ligt op kaart II binnen een donkergroen kerngebied: 'Sterk bovengemiddeld'*	**2**
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 5 km van een treinstation? *De locatie ligt op meer dan 5 km van een treinstation*	**0**
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1,7 km van een hoofdverkeersweg? *Het plangebied ligt op minder dan 1,0 km van de provinciale weg N242*	**2**
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een grote supermarkt? *De locatie ligt op ca 500-700 meter van een grote supermarkt (Jumbo, Trambaan 69)*	**2**
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een supermarkt/levensmiddelenwinkel? *Naast de bovengenoemde supermarkt zijn er op minder dan 1 km andere, kleinere levensmiddelenwinkels (buurtsuper, slagerij, bakker, kaasboer etc)*	**2**

Is er sprake van een klimaatadaptief ontwerp? *Het ontwerp van de woonwijk is dorps en klimaatadaptief. Er is voldoende oppervlaktewater, groen en er wordt voorzien in een groenstructuur die hittestress voorkomt. Zo worden kabels en leidingen voornamelijk onder groenstroken aangebracht waardoor deze koeler blijven.*	**2**
Is de locatie van het initiatief gelegen in een 'aandachtsgebied'? *Er is geen sprake van een aandachtsgebied*	**0**
Totaal beoordeling 1	**12**

Beoordeling 2: programmatische aspecten

Vraag:	**score**
Is de regionale krapte-indicator lager dan 7? *De laatste Krapte-indicator van de NVM geeft een gemiddelde waarde van 1,2 aan. De trend is dalend, wat aansluit op het gevoel van schaarste op de woningmarkt.* **Krapte-indicator** De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. **Krapte-indicator** 2020-4 2021-3 **2021-4** Tussenwoning 1,1 1,1 **1,0** Hoekwoning 1,2 1,8 **0,9** 2-onder-1-kap 1,0 1,6 **0,8** Vrijstaand 2,6 2,1 **1,5** Appartement 1,6 1,3 **2,3** **Totaal** **1,5** **1,6** **1,2**  	**2**
Is zorgvuldig gemotiveerd dat de woningtypologieën van het woningbouwplan aansluiten bij de behoefte van de locatie? *Het plan kent een voorlopig woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte. Als de behoefte in de komende jaren verandert kan het stedenbouwkundig plan binnen het bestemmingsplan hierop worden gewijzigd, zonder dat de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit veranderd. Kavels zijn uitwisselbaar en/of inzetbaar voor andere woningtypen.*	**2**
Voorziet het woningbouwplan in minimaal 50% levensloopgeschikte woningen? *Het programma sluit aan op de behoefte, waarbij naast senioren wordt ingezet op starters en doorstromers. Voor deze laatste doelgroepen zijn 'traditionele' woningtypen als eengezinsrijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen wenselijk. Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen worden mogelijkheden aangeboden (opties) om de woningen levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld door een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Daarmee zijn 122 levensloopbestendige grondgebonden woningen mogelijk op een programma van 200. Daarnaast worden ca. 54 appartementen gepland welke allemaal levensloopbestendig zijn.*	**2**
Voorziet het woningbouwplan in minimaal 20% sociale (huur-/koop) woningen? *Het plan voorziet in 25% sociale huur/koopwoningen.*	**2**
Totaal beoordeling 2	**8**

Beoordeling 3: gebouwaspecten	
Vraag:	**score**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed? *Het plan heeft geen betrekking op hergebruik van bestaand vastgoed*	**0**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand 'karakteristiek' vastgoed? *Nee*	**0**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van flexibele of tijdelijke bouw? *Nee, voorzien wordt in een permanent woningbouwprogramma om de krapte op de woningmarkt te bestrijden*	**0**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor duurzaamheid? *Nee (PM Check Scholtens: wordt er meer gedaan dan noodzakelijk?)*	**0**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van een BREEAM-certificering? *Nee (PM Check Scholtens)*	**0**
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor 'samenleven'? *Nee (PM Check Scholtens)*	**0**
Totaal beoordeling 3	**0**

Uit de vragenlijst van het kwalitatief afwegingskader blijkt dat de ontwikkeling een totaalscore van 18 punten heeft. Deze score is als volgt opgebouwd:

I.	locatieaspecten	12 punten
II.	programmatische aspecten;	8 punten
III.	gebouwaspecten	0 punten

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling goed scoort op de locatie en programma, maar geen specifieke bijdrage levert aan leegstaand vastgoed of duurzaamheid (boven op de wettelijke eisen).

III.2 Kwantitatief afwegingskader

De regiogemeenten kiezen voor een nieuwe manier van sturen op de toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad, namelijk adaptief/dynamisch programmeren. Adaptief/dynamisch programmeren is een planningsinstrument dat programmamanagers helpt om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar zonder de lange termijn ambities van het programma uit het oog te verliezen. Deze wijze van programmeren is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk, want niet de regiogemeenten zelf maar juist de coöperaties en ontwikkelaars en ook particulieren zijn uiteindelijke degene die daadwerkelijk de woningen gaan realiseren. En naast deze aanbodzijde is natuurlijk ook de vraagkant die niet altijd juist te voorspellen is. Dus het programma moet zich kunnen voegen naar deze dynamische omgeving.

Voor de laddertoets zijn twee aspecten van belang. De woningbouwbehoefte en de plancapaciteit. De behoefte bepaald de benodigde aantallen woningen in een bepaalde periode. De plancapaciteit wordt bepaald door het aantal initiatieven aan woningbouwplannen en de status daarvan (hard/zacht).

III.2.1 Woningbouwbehoefte

In het KWK is aan de hand van de doelwaarden, richtwaarden en scenario's de woningbehoefte in beeld gebracht.

De doelwaarde vertegenwoordigd wat in de praktijk nodig is om een gezonde woningvoorraad te borgen. Waarbij de doelwaarde beïnvloed wordt door de praktijk, zoals effecten van trends en ontwikkelingen. En ontwikkelingen in het bijzonder gevisualiseerd kunnen worden door scenario's. Monitoring is het middel om deze beïnvloeding inzichtelijk te maken.

De richtwaarde vertegenwoordigd de benodigde planvoorraad om de doelwaarde te realiseren. Waarbij richtwaarden op zichzelf staand niet de doelwaarde beïnvloeden maar slechts een middel zijn.

De richtwaarde wordt sterk beïnvloed door de markt. Plannen worden niet of later uitgevoerd dan gepland of de vraag veranderd terwijl plannen in ontwikkeling zijn. Uitgangspunt van het KWK is richtwaarde 3.

Voor het bepalen van de behoefte wordt verder gekeken naar scenario's. De scenario-aanpak biedt houvast op de grote mate van onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen. Scenario's kunnen worden beschouwd als mogelijke en consistente toekomstbeelden. Door te denken in termen van verschillende consistente toekomstbeelden, kan beter worden ingespeeld op de verschillende situaties die zich kunnen voordoen. Het doel van scenario's is dus niet om de toekomst te voorspellen (zoals in het geval van prognoses), maar om een beeld te krijgen van mogelijke toekomsten.

Naast de prognose bevat de behoefteraming cijfers voor 5 scenario's

		prognoses	scenario 1	scenario 2	scenario 3	sceanrio 4	sceanrio 5
	Doelwaarden	1.880	2.580	2.930	3.280	4.264	5.117
Behaald	A=20%	376	516	586	656	853	1.023
	B=40%	**752**	**1.032**	1.172	1.312	1.706	2.047
	C=60%	1.128	**1.548**	**1.758**	1.968	2.558	3.070
	D=80%	1.504	2.064	**2.344**	**2.624**	3.411	4.093
	E=100%	1.880	2.580	2.930	**3.280**	**4.264**	5.117

	Richtwaarden	1	2	3	4	5	
Adaptatie		3484					
	B=40%		3999				
	C=60%			4542			
	D=80%				5084		
	E=100%					6609	
							n.t.b.

gerealiseerde woningen	*richtwaarde plancapaciteit*	Den Helder	Schagen	Hollands Kroon	
	3484	39	1771	1674	3484
n.t.b.	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*
892	3999	384	1853	1762	3999
n.t.b.	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*
1653	4542	748	1946	1848	4542
n.t.b.	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*
2484	5084	1111	2038	1935	5084
n.t.b.	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*
3772	6609	2133	2297	2179	6609
n.t.b.	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*	*n.t.b.*

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat voor Hollands Kroon een behoefte bestaat van 1848 woningen bij scenario 2 en richtwaarde 3.

III.2.2 Plancapaciteit

Bijlage 4 bij het KWK bevat een (actuele) momentopname van de dynamische lijst met woningbouwplannen in Hollands Kroon

HOLLANDS KROON

postcode gebied	Plan naam	bi St (BSG)	bu St	Vertrouwelijk	Aantal te realiseren woningen	Aantal te slopen woningen	Saldo 2020 tot 2024 | KwK	Saldo 2020 tot met 2030 | KwK	Planstatus
Anna Paulowna	Elshof Zuid	ja		Nee	161	0	82	231	1A Onherroepelijk
Breezand	Groenhof Zuid	ja		Nee	45	0	15	45	1A Onherroepelijk
Breezand	Wallerstaete	ja		Nee	24	0	12	24	1A Onherroepelijk
Den Oever	Breehornstraat/Kapellehof	ja		Nee	19	0	19	19	1A Onherroepelijk
Hippolytushoef	Noorderlicht	Ja		Nee	64	66	-2	-2	1A Onherroepelijk
Kolhorn	Ansjoviskade	Ja		Nee	26		26	26	1A Onherroepelijk
t Veld	Plan 't veld Noord fase 1	Ja		Nee	60		60	60	1A Onherroepelijk
Wieringerwaard	De Hoop Fase 3	ja		nee	19		19	19	1A Onherroepelijk
Wieringerwaard	Sportlaan	Ja		nee	16	16	0	0	1A Onherroepelijk
Winkel	Winkelmadepark	ja		nee	92	116	-24	-24	1A Onherroepelijk
	Subtotaal Hard I						**207**	**398**	
t Veld	plan 't Veld	ja		nee	305		60	225	2A Vastgesteld plan/besluit
Wieringerwaard	De Hoop Fase 4	ja		nee	24		12	12	2A Vastgesteld plan/besluit
	Subtotaal Hard II						**72**	**249**	
	Totaal Hard						**279**	**647**	
Den Oever	Camping de Gest	ja		Nee	29		14	14	3 plan/besluit in voorbereiding
Wieringerwerf	Patrijsstraat	ja		Nee	42	40	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding
Wieringerwerf	Sternstraat	ja		Nee	14	12	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Sportlaan	ja		Nee	30		30	30	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	G.C. van Balen Blankenstraat	ja		Nee	24		24	24	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Smidsweg 55	ja		Nee	12		12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Hippolytushoef	Elft	ja		Nee	19		0	0	3 plan/besluit in voorbereiding
Middenmeer	Brugstraat/havenkade	ja		Nee	24	12	6	6	4 plan/besluit in voorbereiding
Nieuwe Niedorp	Oosterweg	nee		nee	15		7	7	5 plan/besluit in voorbereiding
Middenmeer	Brugstraat 1-5	ja		nee	50		0	0	6 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Molenvaart 12 en 14	ja		nee	24		24	24	7 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Seniorencomplex Molenvaart-Kruiszwin	ja		nee	47		0	47	8 plan/besluit in voorbereiding
Winkel	OBS De Zwerm	ja		nee	20		20	20	9 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Cornelis Keijzerlaan/postkantoor	ja		nee	12		12	12	12 plan/besluit in voorbereiding
Barsingerhorn	Heerenweg 128	ja		nee	12		0	0	13 plan/besluit in voorbereiding
	Totaal Medium						**153**	**310**	
Wieringerwerf	Verbindingsweg 2-4	ja		nee	30		0	30	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 1	ja		ja	15		15	0	4A potentiele locatie in visie
Winkel	Vertrouwelijk 1	ja		ja	200		0	100	4A potentiele locatie in visie
Anna Paulowna	Vertrouwelijk 4	nee		ja	300		0	75	4A potentiele locatie in visie
Breezand	Vertrouwelijk 1	Nee		ja	30		0	30	4A potentiele locatie in visie
Middenmeer	Kerkring 1	ja		nee	18		0	18	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 5	nee		ja	180		0	90	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	Terpweg	nee		nee	85		0	30	4A potentiele locatie in visie
Winkel	Vertrouwelijk 2	nee		ja	400		0	0	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 6	ja		nee	110	32	30	48	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	Knarrenhof (sternstraat/prinses marijke straat)	ja		nee	28		8	20	4A potentiele locatie in visie
Wieringerwerf	De Maaier	ja		nee	15		15	0	4A potentiele locatie in visie
	Totaal Zacht						**68**	**509**	
	Totaal niet regionaal af te stemmen plannen <11						**177**		

De ontwikkeling van Dahlia Park met 200 woningen is opgenomen als 'Vertrouwelijk 1' en als 'potentiële locatie in visie'. Inmiddels is deze locatie aan te merken als 'plan/besluit in voorbereiding'. Voor de periode 2020 tot 2030 zijn 100 woningen voorzien. Uit de optelsom van harde plannen blijkt echter dat voor die periode slechts sprake is van 647 woningen. Daarmee is de behoefte van 1.848 nog lang niet vervuld. Zelfs met de plannen in voorbereiding (medium) komt het totaal nog niet aan de 310 woningen. Daarmee kan worden aangetoond dat de ontwikkeling van 100 en zelfs 200 woningen in Dahlia Park noodzakelijk is om tot invulling van de woningbehoefte te komen.

Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen met een positief resultaat.

IV Conclusie

Voor de ontwikkeling van 200 woningen in Dahlia Park, Winkel, is in dit document getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn er geen grootschalige alternatieve binnenstedelijke locaties in Winkel en omgeving. Ook is op basis van het Kwalitatief afwegingskader voor de Kop van Noord-Holland gekeken naar de aanwezige woningbehoefte en de beschikbare plancapaciteit. Uit deze studie blijkt dat de ontwikkeling van 200 woningen een noodzakelijke bijdrage levert aan de woningbehoefte tot 2030.

Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.