

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Hollandse Tuin Alkmaar

identificatie

projectnummer:

400460.20151603.01

Projectleider/auteur:

Douwe de Vries/ Joost Jansen

planstatus

datum:

13-02-2017

status:

Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding, toetsing en conclusie	3
Hoofdstuk 2	Nadere onderbouwing behoefte en locatie	7

Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusie

1.1. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied met meer dan 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom worden ruimtelijke plannen voor woningbouwprojecten getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Als basis voor de toetsing is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende provinciale en regionale beleid en onderzoek.

1.2. Omschrijving van het voorgenomen plan

Overstad maakt deel uit van het centrum van Alkmaar. De gemeente wil in dit gebied letterlijk en figuurlijk de ruimte bieden voor initiatieven. Er is van alles mogelijk met bestaande panden, loods en braakliggende kavels. Overstad is in de huidige situatie goed bereikbaar en heeft grote diversiteit in woonwinkels.

Flexibiliteit en vrijheid zijn belangrijke kernwoorden voor de toekomstige ontwikkeling van Overstad. Om nieuwe ontwikkelingen en initiatieven op Overstad alle ruimte te bieden wordt op kavelniveau zo veel mogelijk vrijheid geboden. Om de ruimtelijke kwaliteit van heel Overstad te waarborgen richt de gemeente zich vooral op de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. De belevingswaarde van Overstad staat daarbij centraal.

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Overstad - Woongebied' maakt de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk.



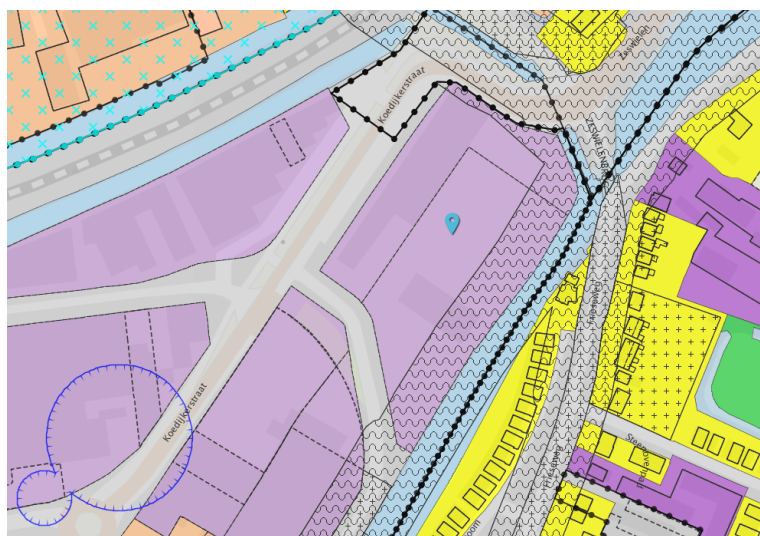
Globale ligging Plangebied (luchtfoto: ArcGIS)

In de nieuwe situatie worden circa 64 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vier rijen bebouwing, met een bouwkundige markering aan de noordoostzijde die de toegang vormt naar het gebied. Ook aan de zuidwestzijde is een bouwkundige markering van het woningbouwgebied beoogd. In de onderstaande figuur is de opzet van het plangebied weergegeven. Ook aan de zuidwestzijde is een bouwkundige markering van het woningbouwgebied beoogd. In de onderstaande figuur is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven.



Stedenbouwkundige opzet

Het geldende bestemmingsplan Overstad (vastgesteld mei 2013) is gericht op transformatie van het gebied maar maakt nog geen woningbouw mogelijk. Wel is volledige bebouwing van het perceel met een bedrijfsfunctie mogelijk (deels met een bouwhoogte van 15 meter en deels 12 meter). De juridische bebouwingsmogelijkheden nemen daarom niet toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In dit geval is sprake van een functieverandering en feitelijke toename van bebouwing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Overstad (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uitgaande van de relevante regio Alkmaar worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken.

Trede 1

De bouw van 64 grondgebonden levensloopbestendige woningen, deels in de betaalbare klasse tot € 225.000, voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is in dit geval de regio Alkmaar (zie paragraaf 2.1). Er is binnen de planperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.

Kwantitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de woningbehoefte in de Regio Alkmaar. In de regio zijn productie en behoefte in balans, mits invulling wordt gegeven aan de bekende plannen. Omdat niet alle harde plannen doorgang vinden is er behoefte aan het toevoegen van zachte plannen die invulling geven aan de kwalitatieve vraag. Het plan is een bekend zacht plan dat past binnen de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen, deels in de betaalbare klasse tot € 225.000.

Trede 1: Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van trede 1 van de Rijksladder.

Trede 2

In dit geval is sprake van transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.3.

Trede 2 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan trede 2.

Trede 3

Omdat de ontwikkeling voldoet aan stap 2 is toetsing aan de derde stap niet noodzakelijk. De locatie is

overigens passend ontsloten voor de woonfunctie.

Op circa 200 meter (loopafstand) ligt een bushalte met verbinding naar Station Alkmaar. Station Alkmaar ligt op circa 1,1 km (fietsafstand). Station Alkmaar Noord ligt op ca 750 meter (loopafstand).

Het centrum van Alkmaar ligt op circa 1,3 km (fietsafstand). Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Trede 3 Conclusie

Toetsing aan trede 3 is niet noodzakelijk.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte en locatie

2.1. Afbakening regionale woningmarkt

De raming van de behoefte heeft betrekking op de Regio Alkmaar. Voor de afbakening van de regionale woningmarkt zijn de volgende twee documenten het meest belangrijk:

- A. Regionaal ActiePlan Alkmaar (2012)
- B. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015)

Deze twee documenten worden hierna besproken, waarna wordt afgesloten met een tussenconclusie.

A. Regionaal ActiePlan Alkmaar (2012)

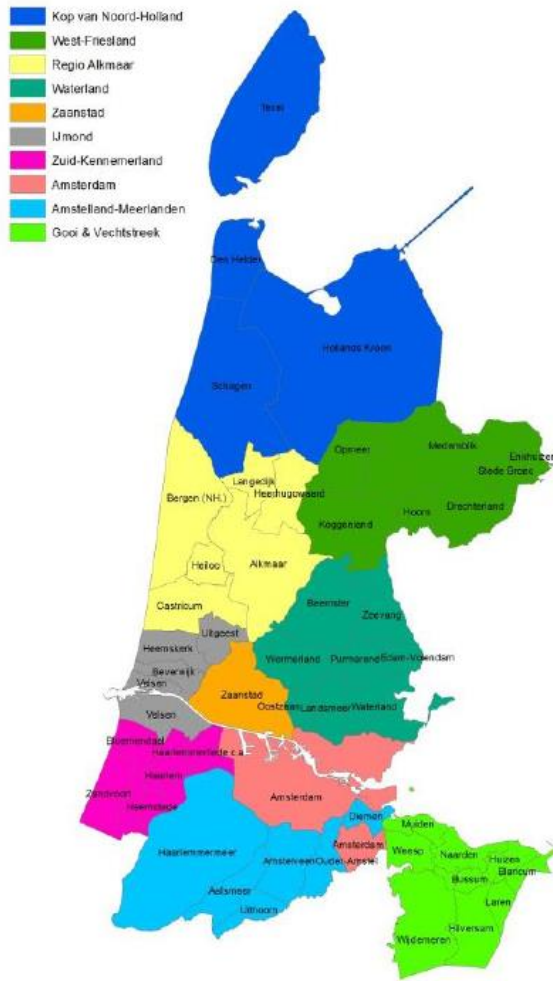
De regio Alkmaar functioneert maar beperkt als één woningmarkt; er zijn binnen deze regio verschillende lokale subwoningmarktregio's. Een belangrijke scheidsgrens ligt bij de A9. Grofweg de scheiding tussen 'het zand' en 'de polders'. Alle gemeenten kennen sowieso ook een behoorlijk sterke eigen lokale woningmarkt. Ca. 80% van de verhuisbewegingen zijn lokaal, blijkt uit woningmarktonderzoek en de analyse van de verhuisbewegingen. In bijlage 1 van het RAP wordt een uitgebreide beschrijving van de regionale woningmarkt gegeven.

- De gemeenten Castricum, Heiloo, Alkmaar en in mindere mate Bergen hebben een woningmarktrelatie.
- De gemeenten Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard hebben een duidelijke woningmarktrelatie.
- Alkmaar Noord, Heerhugowaard en Langedijk hebben eveneens een woningmarktrelatie met de gemeenten Schagen en Hollands Kroon.
- Uiteraard staat ook de stad Alkmaar op zichzelf als enige 'echte' stad in de regio.

B. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015)

De provincie Noord-Holland hanteert de onderstaande regio-indeling voor haar bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose. De relevante regio is de regio Alkmaar.

Regio-indeling:



Regioindeling (bron: Prognose 2015-2040)

Conclusie afbakening regio

De relevante woonregio voor reguliere woningbouwprojecten is de regio Alkmaar. De stad Alkmaar heeft relaties met de omliggende gemeenten, maar functioneert als stad ook een woningmarkt op zich.

2.2. Nadere onderbouwing trede 1: Actuele regionale behoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de volgende documenten relevant:

- A. Woonvisie 2010-2020 (2010);
- B. Regionaal Actieplan regio Alkmaar (2012);
- C. Regionale woonvisie 2013-2020 (2013)
- D. Monitor Woningbouw 2016;
- E. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015);
- F. Plancapaciteit.nl.

Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt. De paragraaf wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van zowel de actuele kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte, zowel voor

wat betreft de Rijksladder als de provinciale ladder.

A. Woonvisie 2010-2020 (2010) kwalitatief en kwantitatief

In de Woonvisie 2010-2020 is beschreven hoe de provincie Noord-Holland tot 2020 ervoor zorg zal dragen dat zij voor haar inwoners over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu zal beschikken.

Samen met de regio's worden Regionale Actieprogramma's (RAP's) opgesteld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en hoe deze uit te voeren. De speerpunten van dit beleid zijn:

- Het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners.
- Het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In het RAP van de Regio Alkmaar zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid en het type woningen dat nodig is in de regio en over de gewenste kwaliteit van de woonomgeving.

Hierna wordt ingegaan op het RAP van de Regio Alkmaar, de Monitor Woningbouw 2015 en de Woningbouwprognoses.

Toets Woonvisie

Separate toetsing aan de woonvisie is niet vereist. Toetsing vindt plaats op basis van het RAP van de Regio Alkmaar, de Monitor Woningbouw 2015 en de Woningbouwprognoses (zie hierna).

B. Regionaal Actieplan Regio Alkmaar (2012)

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben in 2012 het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. In 2013 is de Regionale Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. In 2015 is gewerkt aan een plan van aanpak voor de RAP 2.0 voor de periode 2016-2020.

Regionaal actieplan Regio Alkmaar

In de RAP's 2010/11-2015 hebben de regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. De RAP's vervangen de verstedelijkingsafspraken (de prestatieafspraken tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020). De afgesproken woningbouwproductie in de regio Alkmaar is 13.770 woningen tot 2020.

Tabel 2.8: Confrontatie huishoudenprognose en geplande productie en onttrekking volgens ABF (Socrates)

Gemeente	Aantal huishoudens in 2010	Aantal huishoudens in 2020	Ontwikkeling 2010- 2020	Ontwikkeling Incl. 30%	Geplande productie tot 2020	Onttrekkingen (Socrates)*	Overplanning
Alkmaar	44.145	47.368	3.223	4.190	4.027	780	-943
Bergen	13.670	13.714	44	57	1.068	140	871
Castricum	14.594	15.329	735	956	1.616	200	460
Graft-De Rijp	2.635	2.907	272	354	278	0	-76
Heerhugowaard	20.519	23.931	3.412	4.436	4.218	80	-298
Heiloo	9.670	10.403	733	953	987	60	-26
Langedijk	10.634	12.024	1.390	1.807	1.457	90	-440
Schermer	2.090	2.211	121	157	120	0	-37
Regio	117.957	127.887	9.930	12.910	13.770	1.350	-490

* In opdracht van de Provincie heeft ABF, middels het model Socrates, de woningbehoefte bepaald tot 2020. Eén van de aannames in het model is het aantal onttrekkingen (te slopen woningen). In de tabel wordt het aantal onttrekkingen van de overplanning afgetrokken.

Kwantiteit, primaire afspraak

Het PORA stemt in met de regionale productie. Dus ook met de overplanning in een beperkt aantal gemeenten. In de regio als totaal is geen sprake van een overplanning. De verschillen per gemeente zijn groot. In Alkmaar is juist sprake van een fors tekort aan plannen.

Kwaliteit, primaire afspraak

Elke gemeente borgt dat de eigen plannen in kwalitatieve zin worden bijgesteld zoals per gemeente toegelicht in de regionale woonvisie. Regionaal gelden de volgende streefpercentages (lange termijn), hoewel die per gemeente mogen verschillen:

- Bandbreedte verhouding appartementen / grondgebonden woningen: appartementen 10-15%, grondgebonden: 85-90%.
- Bandbreedte verhouding huur / koop: huur 10 tot 20%, koop 80 tot 90%.
- Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: categorie één en twee 40-45%, categorie drie en vier 55-60%.
- Bandbreedte verhouding nultreden / niet nultreden: nultreden ca 60%, niet-nultreden ca 40%.
- Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20 tot 30% appartementen en 70 tot 80% grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met een zeer goede prijs-kwaliteitverhouding en grote buitenruimte, waarvan zoveel mogelijk in nabijheid van winkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Niet dogmatisch omgaan met percentages

Ook bij deze streefpercentages geldt, dat zij een richting aangeven en flexibel gehanteerd moeten worden. Rigide handhaving leidt tot krampachtigheid; per wijk / dorp / plek moeten gemeente en marktpartijen bekijken wat nu en straks nodig en gewenst is, en vanuit die optiek plannen primair beoordelen op marktpotentie. Zeker de verhouding huur / koop vraagt om een flexibele benadering. In beginsel realiseren partijen woningen waaraan behoefte is, en de eigendomsverhouding is daarbij een ondergeschikte en ook eenvoudig te wijzigen variabele. Een huurwoning kan later worden verkocht, een koopwoning kan worden opgekocht en alsnog worden verhuurd.

Definitie nultredenwoning

Een nultredenwoning is iedere woning “die extern en intern toegankelijk is”. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten bereikbaar is en dat keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. De verschijningsvormen zijn appartementen (met lift) en nieuwere grondgebonden woningen met ruimte voor een traplift. (Let op: deze definitie is een ambtelijke keuze, en wijkt enigszins af van de definitie van de provinciale woonvisie.)

Gewenste kwaliteit toevoegingen

Welke typen woningen zijn vanuit huidige behoefte en volkshuisvestelijk oogpunt ‘nodig’ om toe te voegen aan de bestaande voorraad? En wat is kansrijk? In tabel 2.2. is dit aangegeven voor de lange termijn (tot 2020). De op lange termijn gewenste toevoegingen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de economie zich weer (enigszins) herstelt en de doorstroming (veel) bestaande woningen vrijmaakt.

Tabel 2.2: Kansrijkheid van toevoegingen: + = kansrijk, - = niet kansrijk (let op: hierbij is dus reeds rekening gehouden met wat er door verhuizing vrijkomt in de bestaande voorraad)

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+-
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2 [^] 1 kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

* In het woningmarktonderzoek 2008 van Companen voor de regio Noord-Kennemerland is de huurprijsgrens van de toen geldende categorie-indeling gebruikt. In 2010 is deze grens bij de analyses geactualiseerd voor de huursector naar € 515. De grens van cat. 1 is momenteel (2011) € 511 en de eerste aftoppingsgrens is € 517. Deze grens is destijds gekozen. In de huidige situatie van de markt en wet- en regelgeving laait de discussie op over de definitie van "goedkoop en betaalbaar". Is dat onder de € 554 of onder de € 652? Voor nieuwbouw in de huursector is het niet realistisch om een andere grens dan € 652, te hanteren. Daarom gebruiken we in dit RAP de termen Betaalbaar (< € 652) en Duur (> € 652).

* Voor de koopsector zijn de grenzen geactualiseerd naar € 214.000 en € 323.000.

Bron woningmarktonderzoek, provinciale prognose, bewerking Companen.

Uitbreiding in de huursector in de regio moet worden gezocht in de goedkope eengezinsrijwoningen, appartementen met lift (betaalbaar) en grondgebonden nultredenwoningen met een behoorlijke kwaliteit (duur). (Binnen)stedelijke woningtypes zoals het beoogde woningbouwplan worden in dit overzicht niet specifiek benoemd, maar duidelijk is dat er een behoefte is aan grondgebonden woningen. In de koopsector is behoefte aan toevoeging van grondgebonden woningen (eengezinswoningen <€ 214.000, 2[^]1 kappers, vrijstaand en nultredenwoningen). Hieruit wordt afgeleid dat er aan het voorgenomen woningtype ook behoefte bestaat.

Toets RAP

Het project geeft invulling aan de kwantitatieve behoefte in de regio en in Alkmaar. Het project kan in kwalitatieve zin invulling geven aan de grote behoefte aan grondgebonden woningen die levensloopbestendig zijn. In de woningen kan later een traplift worden aangebracht.

(Binnen)stedelijke woningtypes zoals het beoogde woningbouwplan worden in het RAP niet specifiek onderscheiden, maar duidelijk is dat er een behoefte is aan betaalbare grondgebonden woningen. De grens voor betaalbaar ligt nu op € 225.000 i.p.v. € 214.000.

C. Regionale woonvisie 2013-2020 (2013)

De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

Wat er in de Regio de komende jaren aan aantallen gepland is, is in de RAP aangegeven. Tot 2020 ca. 13 à 14.000 woningen. Qua aantallen kan dit de behoefte faciliteren. Zorg is er over de rol van de overprogrammering (extra 30% gepland) en de verdeling over de gemeenten in de huidige marktsituatie. Er zijn meer woningen gepland dan er behoefte is en de praktijk wijst uit dat er minder gebouwd wordt dan waar behoefte aan is. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio en zijn vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot €163.625).

De regio hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens € 681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot €48.000, prijspeil 2013)

Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Voor 30% regionaal wordt gekozen omdat daarmee de bestaande voorraadbalans op peil blijft. Voor koop geldt dat door het werken met een inkomensgrens in plaats van een kooprijsgrens flexibiliteit wordt ingebouwd (veranderende rentestanden leiden tot andere hypotheek en dus kooprijsmogelijkheden). Daarbij is de volgende inspanningsverplichting afgesproken:

Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€ 535,91 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).

Er zijn nu regionaal kwantitatief voldoende woningen om inkomens tot €38.500 te huisvesten. Echter in de toekomst kunnen wel tekorten ontstaan aan de onderkant van de markt. Ook kunnen er lokaal verschillende fricties zijn t.a.v. betaalbaarheid. Gemeenten maken hierover lokaal afspraken met de woningmarktpartners (ontwikkelaars en corporaties). Regionaal wordt afgesproken de huidige balans te handhaven en de bereikbaarheid binnen de totale voorraad te beschermen voor de doelgroep door het percentage van 30 na te streven. Regionaal zal dit gemonitord worden.

Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan volgens de specificaties van Woonkeur gebouwd kan worden. Een woning met WoonKeur is een levensloopgeschikte woning samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.

Toets regionale woonvisie

Het project geeft invulling aan de doelgroep die behoefte heeft aan een grondgebonden koopwoning (zie onder B) en invulling aan de behoefte aan sociale koopwoningen.

D. Monitor Woningbouw 2016

De resultaten van het ingezette woonbeleid in de RAP's worden gemonitord in de Monitor Woningbouw. Het gaat zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve monitoring. De Monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen.

Behoefte en plancapaciteit

Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (in voorbereiding). De Monitor levert input voor RAP's voor een volgende periode tot 2020. In de Monitor Woningbouw 2015 is aangegeven dat de productie van woningen in de regio Alkmaar ongeveer gelijk ligt met de toenemende vraag naar woningen. In dat kader wordt verwezen naar bijgaande tabel 8 uit de Monitor Woningbouw 2016.

Tabel 8: Woningbehoefte 2016-2040 en plancapaciteit

	Woningbehoefte 2016-2020	Woningbehoefte 2016-2030	Woningbehoefte 2016-2040	Netto plan capaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.400	2.600	600	5.200	3.100	2.100
West-Friesland	3.100	8.400	8.900	11.400	4.500	6.900
Regio Alkmaar	3.500	8.900	9.500	10.800	8.900	1.900
Stadsregio Amsterdam	35.400	110.300	162.000	118.700	48.200	70.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	17.000	23.200	13.500	4.700*	8.800
Gooi & Vechtstreek	3.400	9.800	12.800	12.000	2.900	9.100

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

De woningbehoefte in de Regio Alkmaar tot 2030 bedraagt 8.900 woningen en de harde plancapaciteit is ook 8.900. Het is echter gebruikelijk dat de plancapaciteit groter is dan de beoogde woningbehoefte, omdat er altijd nog plannen afvallen. Het plan Overstad BOT / Nieuwe Hollandse Tuin is in de planning opgenomen als zacht plan (zie onderdeel E).

Regio Alkmaar

Overzicht doelen RAP regio Alkmaar

Kwantiteit
Geplande productie: 13.770 woningen tot 2020.
Betaalbaarheid
Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: Categorie één en twee 40-45%, categorie drie en vier 55-60%
Nultredenwoningen
Bandbreedte verhouding nultreden/niet-nultreden: Circa 60%, niet nultreden 40%
Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20 tot 30% appartementen en 70 tot 80% grondgebonden nultredenwoningen.
Woningtype
Bandbreedte verhouding appartementen/grondgebonden woningen: appartementen 10-15%, grondgebonden 85-90%. Bandbreedte verhouding huur/koop: huur 10 tot 20%, koop 80 tot 90%

Op korte termijn is op papier genoeg capaciteit beschikbaar. Om de productie daadwerkelijk te halen moet er een aantal dingen gebeuren: het beperken van planuitval, zachte plannen moeten, indien ze aansluiten op de kwalitatieve vraag, opschuiven in status (voornamelijk in de regio's met een beperkter aantal harde plannen), en bouwvergunningen moeten leiden tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Toets Monitor Woningbouw

In de regio zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht, mits invulling wordt gegeven aan alle nu bekende harde plannen. Omdat niet alle harde plannen doorgang vinden is er behoefte aan het toevoegen van zachte plannen die aansluiten op de marktvraag aan de harde plancapaciteit. De locatie is op dit moment onderdeel van de zachte plannen in de regio en er is behoefte aan betaalbare levensloopbestendige grondgebonden woningen.

E. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (september 2015)

Uit de Prognose 2015-2040 blijkt dat Noord-Holland in 2040 naar verwachting 3,123 miljoen inwoners zal hebben, een groei van 368.000 personen ten opzichte van 2015. Deze groei zit bijna volledig in Noord-Holland Zuid. Dit leidt in de periode 2015-2040 tot een groei van 238.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 231.000 woningen, waarvan 21.000 in Noord-Holland Noord en 210.000 in Noord-Holland Zuid.

Tegelijkertijd vinden grote veranderingen plaats in de leeftijdssamenstelling van de bevolking. In alle regio's neemt tot 2040 het aantal 65+ers toe met meer dan 50% en in veel regio's verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar. De toename van het aantal huishoudens zit bijna volledig bij oudere alleenstaanden en huishoudens samenwonend zonder kinderen. Het aantal gezinnen met kinderen neemt nauwelijks toe en daalt zelfs in Noord-Holland Noord.

Het aantal huishoudens stijgt in de Regio Alkmaar tot 2040 met 11.000 (9%). Deze groei is het grootst in de gemeenten Heerhugowaard en Alkmaar. Qua ontwikkeling van de bevolkingsopbouw is de regio Alkmaar vergelijkbaar met de rest van Noord-Holland Noord, een (beperkte) afname van jongeren, een dalende beroepsbevolking en groei van de woningbehoefte bij oudere huishoudens. De woningbehoefte in de regio is 10.600 woningen.

Regio Alkmaar

Regio	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040	% 2015-2040
Bevolking totaal	274.300	2.600	7.200	8.800	283.100	3%
Jongeren <15 jaar	45.500	-2.800	-1.500	-800	44.700	-2%
Potentiele Beroepsbevolking (15-67 jaar)	182.100	-2.800	-11.900	-20.600	161.500	-11%
Ouderen 65+ jaar	54.300	7.700	21.000	29.100	83.400	54%
Huishoudens totaal	122.200	4.600	10.200	11.000	133.200	9%
Huishoudens <35 jaar	18.500	600	300	-1.100	17.400	-6%
Huishoudens 35-65 jaar	67.400	-1.700	-5.500	-8.900	58.500	-13%
Huishoudens 65-75 jaar	20.500	2.100	2.700	2.600	23.100	13%
Huishoudens 75+ jaar	15.800	3.700	12.600	18.400	34.200	116%
Woningbehoefte	120.700	4.500	9.900	10.600	131.300	9%

De prognose gaat voor de *gemeente Alkmaar* in periode 2015-2040 uit van een kwantitatieve netto woningbehoefte van 2.500 woningen (zie onderstaande figuur).

Bijlage: Indicatieve woningbehoefte in 2015 en 2040

Woningbehoefte in 2015 en 2040					
	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040
Alkmaar	44.300	1.100	2.500	2.500	46.800

Toets Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden

De regionale woningbehoefte komt uit op 10.600 woningen. De groei zit volledig in het aantal 65+ huishoudens. Het project geeft mede invulling aan de regionale behoefte.

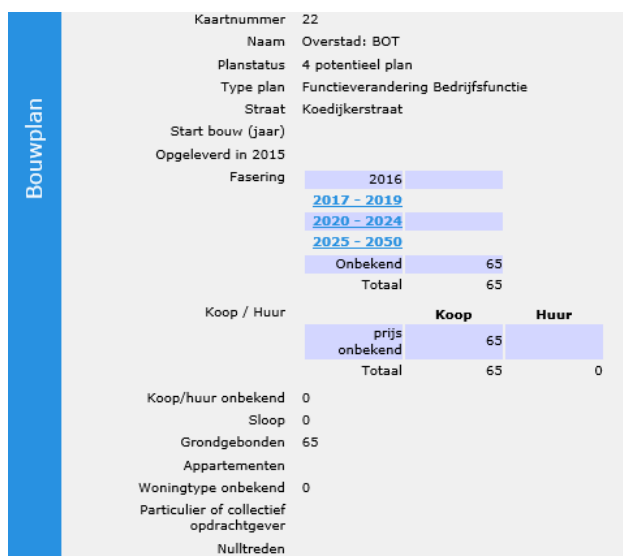
F. Plancapaciteit.nl

De Monitor Woningbouw is op gemeenteniveau uitgesplitst op www.plancapaciteit.nl. In de gemeente Alkmaar zijn (per 13 februari 2017) in totaal plannen voor 2.658 woningen opgenomen (zowel harde (vastgestelde) als zachte (in voorbereiding zijnde) plannen)).

Gemeente	Naam	Alkmaar
	Aantal plannen	69
	Opgeleverd in 2015	22
	Fasering	
	2016	175
	2017 - 2019	854
	2020 - 2024	488
	2025 - 2050	0
	Onbekend	1141
	Totaal	2658
	Koop / Huur	
	klasse I	93
	klasse II	75
	klasse III	77
	klasse IV	164
	prijs onbekend	1757
	Totaal	2166
	Koop/huur onbekend	239
	Sloop	11
	Grondgebonden	1235
	Appartementen	1121
	Woningtype nog onbekend	302
	Particulier of collectief opdrachtgever	4
	Nulltreden	577

Capaciteit Alkmaar per 13 februari 2017 (Bron: Plancapaciteit.nl)

Het project Overstad is opgenomen als potentieel plan met 65 grondgebonden woningen.



Project Overstad (Bron: Plancapaciteit.nl)

Waar voorheen nog werd uitgegaan van een bouwplan met 65 grondgebonden woningen, is sprake van een bouwplan met 64 grondgebonden woningen. Daarmee sluit het woningbouwproject aan bij beleidsdoelstelling van de gemeente Alkmaar.

Toets Plancapaciteit.nl

Het project is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. De gewijzigde woningbouwaantallen moeten nog worden verwerkt op plancapaciteit.nl. De gemeentelijke planning past binnen de regionaal afgestemde behoefte.

2.3. Nadere onderbouwing trede 2: locatiekeuze

Voor de toetsing aan trede twee is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Conclusie locatiekeuze

De gekozen locatie is een optimale locatie vanuit het perspectief van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het in dit geval gaat om binnenstedelijke transformatielocatie nabij hoogwaardig openbaar vervoer.

Daarnaast is het gebied beleidsmatig aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening.

De gewenste transformatie van het gebied is nader onderbouwd in gemeentelijk beleid. Bijzondere architectuur markeert de entree tot Overstad over de Koedijkerstraat.

2.3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2014 (28 september 2015)

Het plangebied is op de provinciale structuurvisiekaart aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en 'beter benutten OV-knooppunten'. Het plangebied is niet aangemerkt als bedrijfsterrein.

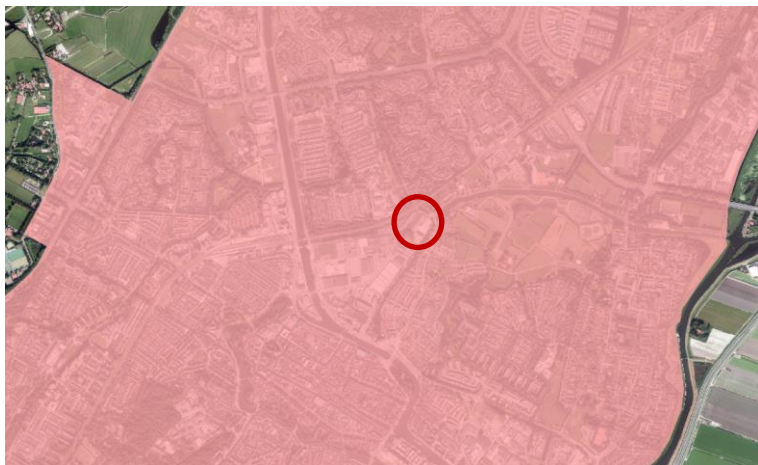


Uitsnede visiekaart structuurvisie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw en knooppunten van openbaar vervoer (OV-knooppunten). Ontwikkelingen rond OV-knooppunten dragen bij aan een optimale benutting van het openbaar vervoernetwerk, korte reistijden, de vraag naar centrummilieus, behoud van het landschap en de leefomgevingskwaliteit in de steden en dorpen binnen de provincie en die van de metropoolregio Amsterdam.

Ruimtelijke verordening (15 januari 2016)

Het plangebied is in de verordening aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.



Uitsnede verordening kaart 2 BBG

In Artikel 9 van de verordening is bepaald wat wordt gezien als bestaand bebouwd gebied: “Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.”

Artikel 11 van de verordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in transformatie van bedrijfsterrein een verantwoording geeft over de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten.

Artikel 13 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

Toetsing visie en verordening

Het provinciaal beleid is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied in de invloedssfeer van ov-knooppunten. Het project geeft hier invulling aan.

2.3.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Overstad

Het bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor de gewenste herontwikkeling van het plangebied. In het bestemmingsplan zijn uitsluitend ontwikkelingen meegenomen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden en/of waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten. De ontwikkeling van heel Overstad zal naar verwachting circa 20 jaar in beslag gaan nemen. Gezien de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) kunnen niet alle toekomstige ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De beoogde ontwikkeling van Overstad gaat uit van een geleidelijke transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met stedelijke functies. Het is, volgens het bestemmingsplan zelf, de ambitie om een hedendaagse uitbreiding van het stadscentrum te realiseren met een mix van winkels, woningen en werkruimtes. Investerings in buitenruimte en infrastructuur bieden nieuwe kansen voor ondernemers en grondeigenaren.

Ontwikkelingsvisie Overstad

De ontwikkelingsrichting gaat uit van de bestaande structuur en kwaliteit. Deze ontwikkelingsvisie laat voor heel Overstad en per deelgebied zien welke ontwikkelingsrichting past bij het karakter, het DNA van dat gebied.

In het deelgebied Koedijkerstraat ziet de gemeente op de lange termijn in de meest noordelijke punt van de strook langs de Koedijkerstraat kansen voor woningbouw.

Deze woningbouw zal moeten passen bij het ondernemende karakter van Overstad, de ligging aan het water en de toekomstige ontwikkeling van de Zes Wielen aan de noordzijde. De locatie is bij uitstek geschikt om bij herontwikkeling te worden voorzien van een bijzondere architectuur die de entree tot Overstad over de Koedijkerstraat markeert.



Deelgebied Koedijkerstraat