

Advies **Ladder Duurzame Verstedelijking wonen**

Datum 28 november 2017
Opdrachtgever Gemeente Alkmaar
Ter attentie van Mevr. M. Brouwer-de Looze
Projectnummer 211X09088

Opgesteld door Daan Goos
i.a.a. Job van Schuppen

1. Inleiding

In Stompvoren (gemeente Alkmaar) bestaat het initiatief een nieuw dorpscentrum te realiseren, met detailhandel (supermarkt), horeca (restaurant) en 56 nieuwe woningen. Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een functiewijziging en om deze redenen is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) wettelijk verplicht. In deze notitie wordt het woonprogramma getoetst aan de Ladder. De toets heeft plaatsgevonden op basis van de oorspronkelijke opzet van de Ladder, die uitging van een verantwoording aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "Ladder voor duurzame verstedelijking"). De gewijzigde opzet van de Ladder (zie kader) leidt niet tot andere conclusies in dit rapport.

Oorspronkelijke treden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden 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;
3. indien uit stap 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.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

2. Initiatief dorpscentrum Stompetoren

In het dorpscentrum zullen 56 woningen worden gerealiseerd. Er komen 24 appartementen en 31 grondgebonden woningen. Daarnaast komt er nog een bedrijfswoning. Er is nog geen kwalitatief programma bekend naar prijssegment (koop, huur) en woningtypologie. De onderstaande figuur is enkel een impressie.

2.1 Locatie en omgeving

De planlocatie ligt in de kern Stompetoren, in de voormalige gemeente Schermer ten oosten van Alkmaar. Het betreft een landelijke regio. De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is goed ontsloten nabij de N243.

Figuur 1: Situatieschets beoogde dorpscentrum



Tabel 1: Woningbouwprogramma

Deelgebied	Woningen	Aantal
Noordgebouw dorpsplein	Bedrijfswoning (appartement boven horeca-gelegenheid)	1
Oostgebouw dorpsplein	Appartementen	12
Zuidgebouw dorpsplein	Appartementen	12
Woonbuurt	Grondgebonden woningen	31
Totaal		56

3 Initiatief dorpscentrum Stompetoren past in Ladder duurzame verstedelijking

Het initiatief past binnen de drie treden van de Ladder. Hieronder volgt een beknopte toelicht per trede. De volledige onderbouwing van de regionale woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen.

3.1 Relevantie regio: Regio en gemeente Alkmaar

Van belang is allereerst de afbakening van de relevante regio, om zo de regionale behoefte (stap 1 van de Ladder) in beeld te brengen. Voor de Laddertoets van het initiatief zijn de gemeente Alkmaar en de regio Alkmaar als relevante woningmarktregio aangehouden.

3.2 Trede 1: actuele regionale behoefte

Het beoogde woonprogramma in Stompetoren voorziet in een actuele regionale behoefte.

- Het aantal huishoudens groeit naar verwachting nog in zowel de gemeente als de regio Alkmaar en hierdoor groeit ook de woningvoorraadbehoefte. Het woningbouwprogramma voor het dorpscentrum Stompetoren is opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). Het aantal woningen past binnen de behoefte.
- Omdat er nog geen kwalitatief woningbouwprogramma bekend is voor het beoogde initiatief en omdat er beleidsmatig geen kwalitatief woningbouwprogramma is, kan het beoogde initiatief slechts ten dele op kwalitatieve gronden worden getoetst. Wel kan het volgende worden gezegd over de kwalitatieve behoefte:
 - In het beoogde plan wordt een centrum gerealiseerd waarin verschillende voorzieningen een plek krijgen, hetgeen de leefbaarheid en de woonkwaliteit van zowel Stompetoren als de omgeving ten goede komt.
 - De realisatie van de woningbouw draagt bij aan het behoud en de komst van jongeren en gezinnen naar/in de kern Stompetoren, hetgeen aanvullend draagvlak creëert voor het gehele aanbod aan voorzieningen in de kern Stompetoren.
 - Het beoogde initiatief sluit aan op de beschreven beleidskaders en uitgangspunten. Het betreft een planinitiatief binnen bestaand stedelijk gebied, waarbinnen functies gebundeld worden.

3.3 Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De beoogde planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het gedachtegoed van de Ladder. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Daarbij voorziet het planinitiatief in de realisatie van een nieuw dorpscentrum voor Stompetoren, waarbinnen een intensivering en bundeling van functies en plaatsvindt, conform het provinciaal beleid (zie bijlage B1.3). Het dorpscentrum gaat een dragende structuur vormen voor de kern Stompetoren en voor de omliggende kernen.

3.4 Trede 3: passend ontsloten

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en zodoende is trede 3 niet van toepassing. De planlocatie is goed ontsloten met een OV-halte op ca. 160 meter loopafstand (2 min.).

Slotconclusie

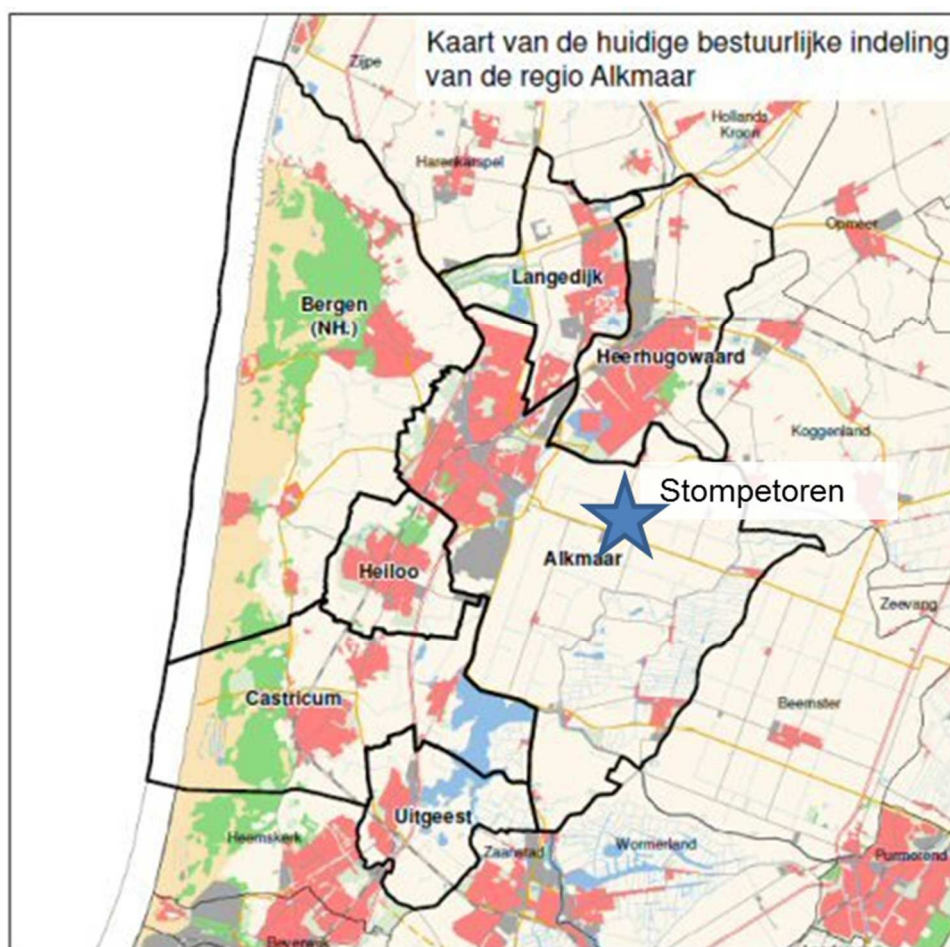
Het beoogde initiatief sluit verder aan op de beschreven beleidskaders en uitgangspunten. Het betreft een planinitiatief binnen bestaand stedelijk gebied en daarbij draagt het planinitiatief aanzienlijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voorzieningen. Immers, de realisatie van de woningbouw kan bijdragen aan het behoud van en de komst van jongeren en gezinnen naar/in de kern Stompertoren, hetgeen aanvullend draagvlak creëert voor het gehele aanbod aan voorzieningen in de kern Stompertoren. Daarbij wordt in het beoogde plan een duurzaam centrum gerealiseerd, hetgeen de leefbaarheid van zowel Stompertoren als de omgeving ten goede komt.

Bijlagen: onderbouwing regionale woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio

Om de actuele regionale behoefte te bepalen moet eerst de woningmarktregio gedefinieerd worden. Hierin wordt aangesloten bij de regio zoals die is gedefinieerd in de Regionale Woonvisie Alkmaar 2013-2020 en de Prognose 2015-2040 van de provincie Noord-Holland. De regio Alkmaar bestaat uit de volgende gemeenten: Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest (zie de volgende figuur). Op basis van de voorgaand genoemde stukken wordt navolgend de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld gebracht.

Figuur B.1: Woningmarktregio Alkmaar en Stompeteren



B1.2 Kwantitatieve vraag en aanbod

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente en de regio Alkmaar in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woningbehoefte vanuit onderzoek/beleid.

Vraag en aanbodontwikkeling

De volgende tabel geeft de prognose van het aantal huishoudens weer in de gemeente en de regio Alkmaar. Het aantal huishoudens zal zowel in de gemeente Alkmaar als de regio nog groeien. Hiermee groeit ook de vraag naar woningen.

Tabel B.1: Prognose aantal huishoudens* 2016-2030¹

Gemeente	2016	2020	2025	2030
Alkmaar	50.320	51.970	53.300	54.210
Bergen	13.770	14.070	14.250	14.350
Castricum	15.150	15.710	16.030	16.240
Heerhugowaard	22.360	23.560	24.700	25.460
Heiloo	10.010	10.500	10.900	11.120
Langedijk	11.230	11.760	12.240	12.520
Uitgeest	5.490	5.660	5.920	6.070
Totaal	128.330	133.230	137.340	139.970

*afgerond op tientallen

Aanbodontwikkeling en plancapaciteit

Bij een kwantitatieve behoefteraming dient ook rekening te worden gehouden met het huidige aanbod aan woningen en de plancapaciteit. Dit zijn de eventuele harde en zachte woningbouwplannen, die van invloed zijn op de vraag-aanbodstructuur.

De volgende tabel, overgenomen uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020, geeft de indicatieve Ladderruimte voor woningen weer (laatste kolom). Hierbij wordt rekening gehouden met de plancapaciteit. Uit de tabel blijkt dat er in de gemeente Alkmaar een actuele aanvullende behoefte is aan 582 woningen. Met andere woorden, de bestaande plancapaciteit kan niet volledig aan de vraag naar woningen voorzien. In de regio Alkmaar als geheel is geen actuele aanvullende behoefte aan woningen. De conclusie is dat er in de gemeente Alkmaar sprake is van een actuele behoefte aan 582 woningen. Het planinitiatief speelt met de realisatie van 56 woningen hierop in. Opgemerkt wordt tot slot dat het planinitiatief in deze tabel reeds als zachte plancapaciteit is gerekend.

¹ Primos prognose huishoudens 2016

Tabel B.2: Indicatieve plannen in relatie tot uitbreidingsbehoefte²

Gemeente	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke inbreiding	Richtlijn Indicatieve productie in 10 jaar (2016-2026)	Uitbreidingsbehoefte tot 2026 (richtlijn Primos 2016)	Indicatieve Ladder ruimte met plannen binnen 10 jaar
Alkmaar	1.996	848	2.844	2.124	500	2.577	3.159	582
Bergen	212	867	1.079	734	200	1.079	561	-518
Castricum	1.028	244	1.272	1.219	0	1.125	922	-203
Heerhugowaard	4.245	324	4.569	726	?	2.956	2.516	-440
Heiloo	2.132	40	2.172	2.163	0	1.575	945	-630
Langedijk	748	168	916	913	0	748	1.073	325
Uitgeest	89	310	399	249	0	375	450	75
Totaal regio	10.450	2.801	13.251	8.128	700	10.435	9.626	-809

² Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 regio Alkmaar. De colleges van B&W van de regiogemeenten hebben dit RAP eind mei/begin juni vastgesteld. In het PORA (Portefeuillehouders Overleg Regio Alkmaar) van 7 juni is het traject voor de totstandkoming van het RAP formeel afgesloten

B1.3 Kwalitatieve kaders beleidsstukken

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte dient ook rekening gehouden te worden met de kwalitatieve woningbehoefte en beleidsmatige uitgangspunten. Deze zijn hieronder puntsgewijs toegelicht aan de hand van beleidsstukken.

Structuurvisie Noord-Holland 2040³

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de Provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd.

- Ten aanzien van wonen is het uitgangspunt om de woningvraag te realiseren binnen bestaand bebouwd gebied. Dit komt het behoud van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Het planinitiatief in onderhavige rapportage behoort tot het bestaand bebouwd gebied⁴.
- Woningbouw moet bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.
- Binnen bestaand stedelijk gebied bevordert de Provincie zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van functies.

Regionale woonvisie Alkmaar

Deze woonvisie beschrijft een aantal relevante woonthema's en doelstellingen, specifiek ten aanzien van de kleinere kernen (waartoe Stompvoren en omgeving behoort).

- Voor kleine kernen geldt dat in sommige gevallen nieuwbouw mogelijk moet zijn, zodat er woningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen om het voorzieningenniveau op peil te houden.
- Beperkte nieuwbouw in deze gebieden is kan bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit.

In deze visie is geen kwalitatief woningbouwprogramma opgenomen.

Er is in het beleid geen kwalitatief woningbouwprogramma opgenomen en daarbij is er ook nog geen kwalitatief woningbouwprogramma bekend voor het beoogde initiatief. Wel is een matrix opgenomen uit de regionale woonvisie (zie volgende tabel) waarin de kansrijkheid van het toevoegen van een bepaalde woontypologie is aangegeven. In het kader van een goede vraaggerichte ruimtelijke ordening is ter kennisgeving deze matrix navolgend opgenomen. Hieruit blijkt dat met name de woningtypes (2[^]1 kap koop, rijwoning koop en vrijstaand koop) tot de meest kansrijke woningtypes behoren.

Tabel B.6: Kansrijkheid woningtypologie⁵

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	++

³ Vastgesteld 2010, op onderdelen geactualiseerd, 2015.

⁴ Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

⁵ Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Conclusie kwalitatieve behoefte

Omdat er nog geen kwalitatief woningbouwprogramma bekend is voor het beoogde initiatief en omdat er beleidsmatig geen kwalitatief woningbouwprogramma is, kan het beoogde initiatief slechts ten dele op kwalitatieve gronden worden getoetst. Wel kan het volgende worden gezegd over de kwalitatieve behoefte:

- In het beoogde plan wordt een centrum gerealiseerd waarin verschillende voorzieningen een plek krijgen, hetgeen de leefbaarheid en de woonkwaliteit van zowel Stompatoren als de omgeving ten goede komt.
- De realisatie van de woningbouw draagt bij aan het behoud en de komst van jongeren en gezinnen naar/in de kern Stompatoren, hetgeen aanvullend draagvlak creëert voor het gehele aanbod aan voorzieningen in de kern Stompatoren.
- Het beoogde initiatief sluit aan op de beschreven beleidskaders en uitgangspunten. Het betreft een planinitiatief binnen bestaand stedelijk gebied, waarbinnen functies gebundeld worden.