
MEMO

Van : ing. J. Jansen
Project : Romeo en Julia, C.F. Smeetslaan Castricum
Opdrachtgever : Scholtens Projecten

Datum : 11-03-2019

Betreft : Ladderonderbouwning



Ladderonderbouwning: Romeo en Julia Castricum

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (actualisering juli 2017)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Stedelijke ontwikkeling

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) blijkt dat voor wonen de lijn is, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Raad van state geeft aan dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Omdat in dit geval 51 appartementen mogelijk worden gemaakt, wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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 locatie betreft het voormalige postkantoor in het centrum van Castricum. De locatie is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied door de ligging in de kern Castricum. Hierna is de behoefte beschreven.

Toetsing

Kwantitatieve behoefte

In het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP, juni 2017) staan de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Uit het RAP blijkt dat de optelsom van alle harde en zachte plannen per 1 juni 2016 nog iets hoger lag dan de op dat moment berekende behoefte (zie tabel 1 uit het RAP). In het RAP is afgesproken om de plancapaciteit te monitoren en de meest actuele prognose te gebruiken voor het bepalen van de woningbehoefte. Dat is op dit moment de prognose

2017-2040 (provincie Noord-Holland juni 2017). De woningbehoefte in de nieuwste prognose komt met 800 woningen tot 2020 en 1400 nieuwe woningen in de periode 2017-2025 hoger uit.

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Alkmaar	51.100	1.500	2.800	3.200	3.400	54.500
Bergen (NH.)	14.000	200	500	500	500	14.500
Castricum	15.800	800	1.400	1.500	1.500	17.300
Heerhugowaard	23.200	1.200	2.600	3.100	3.200	26.400
Heiloo	10.300	600	1.300	1.900	2.000	12.300
Langedijk	11.300	600	1.000	1.400	1.300	12.600
Uitgeest	5.600	100	400	600	700	6.300
Regio Alkmaar	131.400	5.000	9.900	12.100	12.600	144.000

De plancapaciteit in Castricum bestaat tot 2030 uit ruim 1.300 woningen (plancapaciteit.nl).

Daarnaast wordt in het RAP door een stakeholder geconstateerd dat voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan stijgen. Dat zou dus betekenen dat de behoefte in Castricum hoger zal zijn.

Uit onderzoek van het EIB (Analyse van de plancapaciteit woningbouw in Noord Holland, oktober 2017) blijkt dat de regio Alkmaar onvoldoende plancapaciteit heeft om in de behoefte te voorzien. Uitgaande van 25% vertraging of plan uitval bij het bestaande planaanbod zouden er nog ongeveer 5.000 woningen aan de plancapaciteit moeten worden toegevoegd om voldoende realisaties te bewerkstelligen tot 2025. Voor Castricum is op basis van dit onderzoek het plannen van 350 extra woningen in de periode 2017-2025 noodzakelijk.

Tabel 2 Woningbehoefte en plancapaciteit in Noord-Holland, 2017-2025

	Woningbehoefte	Plancapaciteit (netto)
Regio Zuid	83.000	118.639
Stadsregio Amsterdam	65.700	96.155
- Amsterdam	38.500	54.861
- Amstel-Meerlanden	15.200	22.548
- Zaanstad	6.400	10.278
- Waterland	5.600	8.468
IJmond/Zuid-Kennemerland	9.900	13.348
Gooi en Vechtstreek	7.400	9.136
Regio Noord	19.200	18.811
Kop van Noord-Holland	2.400	2.603
West-Friesland	6.900	6.692
Regio Alkmaar	9.900	9.516

Bron: Provincie Noord-Holland

Het project Romeo en Julia van Scholtens Projecten betreft de ontwikkeling van 51 appartementen. Dit is nu nog zachte plancapaciteit. Met het vaststellen van voorliggende bestemmingsplan, wordt de zachte plancapaciteit, omgezet in harde plancapaciteit en kan worden voldaan aan de uitgangspunten van het RAP, de actuele prognose en de plancapaciteit, rekening houdend met 25% planuitval of vertraging.

De woningbouwplannen blijven binnen de prognose van de woningbehoefte en de kwantitatieve afspraken uit de Woonvisie 2014-2020 (843 woningen te bouwen in de periode 2014-2020).

Kwalitatieve behoefte

Het plan gaat uit van 35 koopwoningen en 16 huurwoningen in diverse prijs en huurklassen:

Koop	
categorie 1 (tot € 189.900)	11
categorie 2 (tot € 235.000)	2
Categorie 3 en 4	22
Huur	
middelduur (maximaal € 950 /mnd excl. servicekosten)	7
duur (boven de € 950 / mnd)	9

Uit de prognose 2017-2040 blijkt dat in de regio Alkmaar sprake is van een (beperkte) afname van jongeren, een dalende beroepsbevolking en groei van de woningbehoefte bij oudere huishoudens. Er komen steeds meer alleenstaanden en steeds meer ouderen. Hieruit blijkt de behoefte aan nultredenwoningen.

Regio Alkmaar	t.o.v. 2017					
	2017	2020	2030	2040	2040	% 2017-2040
Bevolking	292.500	6.800	12.300	11.100	303.600	4%
Jonger dan 15 jaar	47.500	-700	-300	-300	47.200	-1%
15-65 jaar	185.000	2.500	-8.300	-19.700	165.300	-11%
Ouder dan 65 jaar	60.000	5.000	20.900	31.000	91.100	52%
Huishoudens	130.400	4.900	12.100	12.800	143.200	10%
Alleenstaande <65	28.200	1.500	800	-1.400	26.800	-5%
Alleenstaande 65+	17.300	1.900	9.300	14.700	32.000	85%
Eenouder gezinnen	9.300	400	600	400	9.700	4%
Paar zonder kinderen	39.700	1.000	1.900	200	39.900	1%
Gezin met kinderen	35.500	100	-700	-1.100	34.400	-3%
Woningbehoefte	131.400	5.000	12.100	12.600	144.000	10%

In het RAP is een afwegingskader opgenomen voor nieuwe plannen. Het plan scoort goed omdat sprake is van:

- een inbreidingsplan
- een locatie bij een ov-knooppunt in de zaanccorridor
- hergebruik van bestaand leegstaand vastgoed
- verdichting van het aantal woningen
- levensloopbestendige woningen

De regio geeft bij nieuwbouw prioriteit aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties en nabijheid van voorzieningen.

In de planvorming wordt voorrang gegeven aan locaties bij knooppunten, conform de afspraken in het Actie en uitvoeringsprogramma Zaanccorridor. Het gaat dan om woningbouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied met een straal van 1.200 meter rondom een OV-knooppunt (zie onderstaande figuur uit het RAP).



De locatie ligt op 1.100 meter loopafstand van station Castricum en is daarom een voorranglocatie.

Koopappartementen

In de regio Alkmaar en Castricum bestaat slechts 27% van de voorraad uit meergezinswoningen. Het gemiddelde in Nederland ligt op 35% meergezinswoningen.

In Regio Alkmaar bestaat gemiddeld circa 66% van de bestaande voorraad uit koopwoningen. In Castricum gaat het om 73% koop (zie onderstaande tabel A4 uit het RAP). In vergelijking met het landelijk gemiddelde (55% koop, 45% huur) heeft de regio en zeker Castricum relatief veel koopwoningen.

Tabel A4: woningvoorraad naar eigendom in 2014 in Regio Alkmaar*

Gemeente	Voorraad koopsector	Voorraad sociale huursector	Voorraad particuliere huursector	Voorraad koopsector (%)	Voorraad sociale huursector (%)	Voorraad particuliere huursector (%)
Alkmaar	29.037	15.296	5.324	58,5	30,8	10,7
Bergen (NH.)	10.135	2.813	2.040	67,6	18,8	13,6
Castricum	11.082	2.385	1.684	73,1	15,7	11,1
Heerhugowaard	15.206	4.890	1.864	69,2	22,3	8,5
Heiloo	7.211	1.852	1.012	71,6	18,4	10
Langedijk	8.149	2.100	689	74,5	19,2	6,3
Uitgeest	3.688	1.243	542	67,4	22,7	9,9
Totaal	84.508	30.579	13.155	66%	24%	10%

Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2015. *mogelijk dat er tussen gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zitten. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in de categorie particuliere huursector in bovenstaande tabel. Aantallen in bovenstaande tabel zijn niet op gemeentelijke WOZ-bestanden gebaseerd. In bovenstaande tabel is gebruikgemaakt van één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden.

De koopwoningvoorraad in Regio Alkmaar is ten opzichte van het nationale gemiddelde in Nederland 'duur'. Circa 40% heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of meer, tegenover 36% in Nederland. In Castricum valt 56% in de categorie vanaf € 250.000 (zie onderstaande tabel A5 uit het RAP).

Tabel A5: huidige samenstelling koopwoningvoorraad Regio Alkmaar naar WOZ-waarde in 2014*

WOZ-waarde €	Alkmaar	Bergen (NH.)	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Urk	Regiototaal	Nederland
0 tot 100.000	2%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	3%
100.000 - 150.000	18%	5%	2%	9%	0%	5%	6%	10%	15%
150.000 - 200.000	34%	12%	16%	46%	9%	19%	26%	27%	26%
200.000 - 250.000	17%	21%	24%	25%	32%	21%	37%	22%	20%
>250.000	29%	63%	56%	20%	58%	55%	31%	40%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2015, Bewerking Stec Groep, 2016. * Aantallen in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op WoON2015 en niet op WOZ-bestanden. Op het niveau van gemeente is vanwege het beperkt aantal respondenten in sommige gemeenten de verdeling niet representatief. Op het niveau van de regio is dat wel representatief. WoON2015 is gebruikt, omdat dan de informatie komt uit één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden. Mogelijk dat er met gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zijn. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in bovenstaande tabel.

De regio ziet betaalbare koopwoningen als koopwoningen tot € 235.000, verdeeld in twee categorieën: categorie 1 tot € 189.900 en categorie 2 tot € 235.000. Uit bovenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat er weinig aanbod is aan betaalbare koopwoningen.

In het RAP is aangegeven dat de komende jaren grote behoefte is aan nulredenwoningen. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de regio. De behoefte aan levensloopbestendige woningen bedraagt tot 2020 circa 6.600 stuks in Regio Alkmaar, zowel in nieuwbouw als (voor het leeuwendeel) in de bestaande voorraad. De regio heeft de ambitie om haar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' te kunnen laten wonen.

De locatie is opgenomen op Plancapaciteit.nl. Uit onderstaand overzicht van de plannen in de gemeente Castricum blijkt dat weinig huurwoningen en weinig goedkope koopwoningen zijn gepland. Ook is het percentage appartementenplannen met ca 35% laag.



Kaartnummer	41	
Naam	VML TNT locatie	
Planstatus	3 plan/besluit in voorbereiding	
Type plan	Functieverandering Maatschappelijk	
Straat	C.F. Smeetslaan 232	
)	
Fasering	2018 - 2019	
	2020 - 2024	51
	2025 - 2029	
	2030 - 2050	
	Onbekend	
	Totaal	51
Koop / Huur	Koop	Huur
	klasse I	11
	klasse II	2
	klasse III	22
	Totaal	35
Koop/huur onbekend	0	
Sloop	0	
Grondgebonden		
Appartementen	51	
Woningtype onbekend	0	
Particulier of collectief opdrachtgever		
Nulreden	51	

In de gemeentelijke Woonvisie 2014-2020 is afgesproken om 25% van de nieuwbouw te realiseren in de categorieën 1 en 2 (tot 235.000 euro). 25% wordt in de goedkope koopsector gerealiseerd, waarvan 11 woningen in categorie 1 (tot 189.900 euro).

Ook is in de gemeentelijke woonvisie afgesproken dat de gemeente en ontwikkelaar onderzoeken of in de onderste huurcategorie (huur <€ 556,82 aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens) kan worden gebouwd.

In dit geval wordt in plaats van in de laagste categorie huur in de laagste categorie koop gerealiseerd.

De gemeente heeft aangegeven dat er grote behoefte is aan huurwoningen in het middensegment en ruime vrijesector huurwoningen. Dit plan geeft invulling aan deze behoefte aan huurwoningen; zowel middelduur als duur.

In de woonvisie is aangegeven dat in vergelijking met de regio in de gemeente Castricum, met een inkomen dat hoger is dan gemiddeld in de regio, meer woningen in de koopsector en meer in de prijscategorieën 3 en 4 gebouwd kunnen worden. Het plan geeft hier ook mede invulling aan.

Conclusie

Het plan gaat uit van 51 appartementen in verschillende prijs- en huursegmenten. Het plan past binnen de kwantitatieve behoefte, die in het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) is geconstateerd en regionaal afgestemd. Er staan op dit moment 704 woningen op de gemeentelijke woningbouwplanning tot 2020, inclusief de beoogde locatie (41 woningen). In de periode 2017-2025 is het plannen van 350 extra woningen noodzakelijk, omdat uit onderzoek blijkt dat 25% van de plannen uitvalt of vertraging oploopt.

13 appartementen worden aangeboden in de betaalbare koop (tot € 235.000,-), waarvan 11 in de laagste categorie koop tot 189.900 euro. Hierdoor wordt mede voorzien in de kwalitatieve behoefte aan betaalbare woningen die blijkt uit het RAP. De ontwikkelaar heeft onderzocht of goedkope huur mogelijk is, maar dit is financieel niet haalbaar op deze transformatielocatie. Als tegenprestatie is de laagste categorie koop opgenomen in het plan. In dit plan wordt naast goedkope koop ook voorzien in de grote behoefte aan huurwoningen, zowel middelduur als duur.

Het grootste deel van de voorraad en plannen bestaat uit eengezinswoningen. Dit project geeft invulling aan de vraag naar nultredenwoningen binnen de kern Castricum, bij een OV-knooppunt.