



Memo

Opdrachtgever: Gemeente Langedijk

projectnummer: 122.00.20.00.00

Van: Jeroen van Brussel

Onderwerp: onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouwplan Mavo-veld Zuid-Scharwoude

Datum: 13-04-2018

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. 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. Liggt 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 het Mavo-veld aan de Dokter Wilminkstraat in Zuid-Scharwoude omvat 28 appartementen (16 sociale koop en 12 vrije sector koop) en 16 grondgebonden woningen (vrije





sector koop). Het plan is met name gericht op de doelgroep senioren (55+). Alle woningen zijn levensloopbesteding.

Gelet op de omvang van 44 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 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan meer bebouwing mogelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied maakt het geldende bestemmingsplan 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 de uitbreidingsbehoefte tot 2026 1.073 woningen betreft. Er zijn harde en zachte plannen voor in totaal 978 woningen. Het onderhavige woningbouwplan maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit.

Met de plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. 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 ge-



schikt 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.

Het onderhavige woningbouwplan is weliswaar vooral gericht op de doelgroep senioren, in de zin dat alle woningen levensloopbestendig zijn, maar door de mix van appartementen en grondgebonden woningen is het plan voor alle huishoudens geschikt. Daarnaast zijn 16 van de 44 woningen (36%) aan te merken als betaalbare woningen (categorie 1).

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

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.

Bovendien heeft de provincie Noord-Holland in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestaand stedelijk gebied (bestaand bebouwd gebied) vastgelegd. Het plangebied maakt daar deel van uit.

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.