

Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking **Beukenlaan, Heerhugowaard**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2023

Status: Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING BEUKENLAAN, HEERHUGOWAARD

Onderzoek: Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking
Project: Beukenlaan, Heerhugowaard
Datum: December 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	WETTELIJK KADER.....	4
HOOFDSTUK 3	TOETSING VAN HET VOORNEMEN AAN DE LADDER	5
3.1	INLEIDING.....	5
3.2	RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED.....	5
3.3	BEHOEFTE	5
3.3.1	KWANTITATIEF	5
3.2.2	KWALITATIEF	8
3.4	STEDELIJK GEBIED.....	11
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE.....	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de oostzijde van het stedelijk gebied van Heerhugowaard, in de wijk de Draai, bevindt zich het projectgebied wat in de huidige situatie een braakliggend terrein vormt. Het voornemen is om dit gebied te ontwikkelen tot woongebied. Het gaat om in totaal 16 seniorenwoningen in een groene setting. Concreet voorziet het plan in het realiseren van 16 woningen. bestaande uit de volgende woontypen:

- 14 rijwoningen;
- 2 twee-onder-één-kap woningen;

In afbeelding 1 is de plattegrond van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 1.1 Plattegrond projectgebied (Bron: Urban Symbiose)

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning benodigd. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is dat aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende ladderonderbouwing voorziet in de benodigde toetsing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper van de Nationale Omgevingsvisie) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities 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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen: geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen: wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

Zoals hiervoor beschreven wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van de realisatie van maximaal 16 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

HOOFDSTUK 3 TOETSING VAN HET VOORNEMEN AAN DE LADDER

3.1 Inleiding

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling worden onderbouwd. 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. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan. Hierna wordt eerst ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied. Vervolgens wordt ingegaan op de ladder.

Zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau is sprake van actueel woonbeleid. In voorliggend geval zijn de volgende woonbeleidsstukken geraadpleegd:

1. Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025;
2. Woonakkoord regio Alkmaar;
3. Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Hoewel in voorliggend geval sprake is van een woningbouwontwikkeling dat voorzien in de lokale woonbehoefte, is in de volgende paragraaf de woonbehoefte op zowel regionaal en gemeentelijk niveau getoetst. Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de woningbouwontwikkeling.

3.3 Behoefte

3.3.1 Kwantitatief

3.3.1.1 Provinciaal

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025;
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

Ook zijn in de provinciale woonagenda acht actiepunten vastgelegd namelijk:

1. Maatwerkafspraken in Regionale woonakkoorden;
2. We bieden kennis, meedenkkraft en hulp;
3. Versnellen woningbouwproductie;
4. Samenwerken stimuleren;
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen;
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
7. Stimuleren circulair bouwen;
8. Leveren van informatie en monitoring.

De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten van de provincie zijn:

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit
3. We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuze voor woningbouw- en economische ontwikkelingen en het voorzieningsniveau in de gemeente
4. We bieden ruimte voor maatwerk en sturen op (inter)regionale samenwerking

De twee speerpunten en richtinggevend principes voor het woonbeleid zijn een woning voor iedereen een gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Woningen voor iedereen

De woningmarkt van Noord-Holland staat onder druk. Zoals geconstateerd in de provinciale Monitor Woningbouw en bevolkingsprognose, is de vraag vele malen groter dan het aanbod. Dit levert problemen op voor zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen. De grootste opgave voor het woonbeleid is om hier een antwoord op te vinden, rekening houdend met de integraliteit van de opgave en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Het CBS heeft eind 2019 de nationale bevolkingsprognose geactualiseerd waarbij de verwachtingen voor het buitenlands migratiesaldo zijn opgehoogd. Voor Nederland betekent dit een verwachte bevolking van 19,5 miljoen in 2060 in plaats van 18,6. Het is duidelijk dat de druk op de woningmarkt momenteel hoog is, het actuele woningtekort ligt nationaal rond de 300.000 woningen, waarvan ongeveer 70.000 in Noord-Holland. Het tekort in Noord-Holland liep vooral op in de periode 2014-2016, sindsdien is de nieuwbouwproductie gestegen, waardoor de groei van de woningvoorraad gelijk op liep met de huishoudensgroei. Om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt is het zeer wenselijk dat de verlening van bouwvergunningen, na een dip in 2019, zo snel mogelijk weer op gang komt.

Conclusie provinciale Woonagenda

Geconcludeerd kan worden dat de woningmarkt in Noord-Holland onder druk staat. De vraag is vele malen hoger dan het aanbod. Voorliggend initiatief voorziet in de vraag naar woningen. Er worden namelijk 16 seniorenwoningen gerealiseerd.

3.3.1.2 Regionaal

Woonakkoord Alkmaar

De regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen voor de regio, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Sinds 2011 maakt de regio afspraken over wonen, onder andere in de regionale woonvisie 2013-2020 en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN). De gemeenten hebben daarnaast een regionale samenwerking op het gebied van wonen, bereikbaarheid en energie-innovatie geformuleerd in de Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022. Het hoofddoel is om voldoende woningen te realiseren en tegelijk het verduurzamen van de woningvoorraad te stimuleren door in te spelen op het veranderende klimaat. Het Woonakkoord is opgesteld naar aanleiding van de Woonagenda 2020-2025 van de Provincie Noord-Holland.

Het Woonakkoord is voor de Regio Alkmaar het uitgangspunt om de woningbouw versneld te realiseren. Met het akkoord wordt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken geboden, maar het heeft zelf niet die status. In het woonakkoord wordt ingezet op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030. Dit is de centrale opgaven voor de komende jaren.

De Regio Alkmaar hecht waarden aan het binnenstedelijk bouwen en inbreiden. Er wordt door de Regio Alkmaar bij nieuwbouw dan ook prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. Daarnaast worden de inwoners van de Regio Alkmaar steeds ouder en het aandeel, één- en twee persoonshuishoudens groeit. Uit landelijk onderzoek blijkt dat ongeveer 22% van de 65-plus huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen. Het is daarnaast bekend dat gezondheid en zorgbehoefte het belangrijkste verhuismotief is voor ouderen, vooral bij 75-plus. Echter laat de praktijk zien dat ouderen deze noodzaak minder goed op tijd weten in te schatten, dan andere doelgroepen, daarnaast zijn ouderen ook kritisch om te verhuizen. Een afspraak uit het Woonakkoord is daarom om in te zetten op meer tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis en stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passen (gaan) wonen.

Regionaal samenwerken is urgent en essentieel, tegelijkertijd is de regio zelf van niemand. De democratische legitimatie ligt op lokaal niveau. De afzonderlijke gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om de regie te pakken. Regie is niet alleen een kwestie van bestuurlijke invloed. Het vraagt ook een goede werkwijze. De regiogemeenten werken al veel samen en hebben een gezamenlijke Focusagenda opgesteld. De huidige opgaven vragen echter om meer. Het vraagt erom om elkaar te spreken en aan te spreken op rol en aandeel in de regionale opgave. Het gaat dan over het fysieke en het sociale domein.

De Bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2019) raamde een totale woningbehoefte van 11.300 woningen (woningbehoefte + inhaalvraag) tot 2040. Alle partijen zien dat de druk op de woningmarkt nog steeds toeneemt en dat de provinciale bevolkingsprognose een absolute ondergrens is, evenals de wachttijden, de verkoopprijzen, terwijl de slaagkansen dalen.

Conclusie Woonakkoord Alkmaar

Het voornemen voorziet in de realisatie van 16 seniorenwoningen. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland is de woningbehoefte en de inhaalvraag tot 2040 11.300 woningen. Er is momenteel nog steeds veel druk op de woningmarkt. Het voornemen om 16 seniorenwoningen te realiseren voorziet in de behoefte. Ook worden ouderen in de regio Alkmaar steeds ouder. Een afspraak van het woonakkoord is om meer tussenvormen te creëren in het passend wonen. De seniorenwoningen van voorliggend initiatief voorzien hierin. De seniorenwoningen zijn levensloopbestendig.

3.3.1.3 Gemeentelijk

In het communicatieproces van de woonvisie Heerhugowaard 2018-2050 was een grote rol weggelegd voor de inwoners van Heerhugowaard. Hun wensen vormen een belangrijke pijler onder deze Woonvisie. Een andere belangrijke pijler is het rekening houden met veranderingen in onze omgeving die op ons af komen. De Omgevingsvisie, die parallel aan de Woonvisie opgesteld wordt, gaat hier met name op in. De nog op te stellen uitvoeringsagenda van de woonvisie zal op basis van beide visies samengesteld worden.

Het aantal inwoners blijft toenemen

Heerhugowaard is de afgelopen 50 jaar snel gegroeid van 6.000 inwoners in 1960 tot 55.000 inwoners nu. Naar verwachting groeit het aantal inwoners door tot meer dan 60.000 in 2040. Naast deze bevolkingsgroei is een toename van het aantal huishoudens te verwachten. De huishoudensgroei gaat relatief sneller door de toename van kleine huishoudens.

De groei is vooral door toename aantal ouderen

De jeugd (0 -19) groeit in overeenstemming met de landelijke trend nauwelijks. De beroepsbevolking (20-64) groeit in absolute aantallen tot 2026 met 7% iets door en blijft daarna ongeveer gelijk. Dat is afwijkend aan de landelijke trend die juist een afname van 7% laat zien tot 2040. De groei van het aantal inwoners komt vooral voor rekening van de groep 65+. Deze groeit in aantal met meer dan 60% de komende 20 jaar. Het aandeel 65+ers stijgt hierdoor van 17% in 2017 naar 25% in 2040. Dat is iets lager dan de landelijke percentages, met 19% in 2017 en 27% in 2040. Ouderen worden ouder. In absolute zin neemt het aantal 65+ers tot 2040 met 70% toe, maar in de hogere leeftijdsklassen is die groei nog groter. Zo neemt het aantal 75+ers toe met 149% en het aantal 85+ers verviervoudigt ten opzichte van 2017.

Langer zelfstandig wonen neemt toe

Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Dat komt door veranderende woonwensen en bezuinigingen op zorg, waardoor ook meer mensen met psychiatrische problemen en gehandicapten zelfstandig wonen. De extramuralisering in de zorg leidt tot nieuwe vormen van groeps- en beschermd wonen, in plaats van de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen en andere instituten. Met de 'driedubbele vergrijzing' (aandeel ouderen neemt toe, ouderen worden ouder en ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen) gaat dat gevolgen hebben voor het wonen.

3.3.1.4 Conclusie

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal maximaal 16 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de provincie Noord-Holland, de regio Alkmaar en de gemeente Heerhugowaard past.

3.2.2 Kwalitatief

3.3.2.1 Provinciaal

Ambitie Woonagenda Noord-Holland 2020 – 2025

De vraag naar passende en betaalbare woningen in de provincie is groot en neemt onder alle doelgroepen toe. Wij vinden het belangrijk om in de woonbehoefte te voorzien en daartoe de woningbouwproductie aan te jagen. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, circulaire en klimaatadaptieve bouw én de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten, rekening houdend met andere randvoorwaarden voor verstedelijking en beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie, is daarvoor essentieel. In de Omgevingsvisie NH2050 is onze ambitie ten aanzien van het wonen als volgt geformuleerd: Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Senioren/extramuralisering/zorgdoelgroepen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor wonen en zorg. In het woonbeleid van de provincie worden daarom geen kaders voor dit onderwerp meegegeven. De provincie constateert dat gemeenten en corporaties op dit terrein voor een belangrijke taak staan. Toekomstbestendig bouwen betekent aandacht voor de sociale infrastructuur, zeker bij een bepaalde omvang aan woningen. Mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, willen en kunnen steeds langer zelfstandig wonen. Ouderen bijvoorbeeld gaan niet meer, zoals vroeger, naar een verzorgingshuis. Het realiseren van geschikte en bijzondere woonvormen en het bevorderen van doorstroming kunnen bijdragen aan het zelfstandig wonen. Ook bij vele andere doelgroepen met een zorgvraag, is de eerste oplossing zorg-aan-huis.

3.3.2.1.1 Conclusie

Zoals aangegeven in de 'Woonagenda Noord-Holland 2020 – 2025' kan er dus gesteld worden dat er behoefte is aan toekomstbestendig bouwen. Ouderen gaan namelijk minder naar een verzorgingshuis. Het realiseren van geschikte woningen zoals in het voorgenomen initiatief is dan ook passend binnen het provinciaal beleid.

3.3.2.2 Regionaal

Woonakkoord Alkmaar

Uit landelijk onderzoek blijkt dat ongeveer 22% van de 65-plus huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen. De provincie weet dat gezondheid en zorgbehoefte het belangrijkste verhuismotief is voor ouderen, vooral bij 75-plus. De praktijk laat zien dat ouderen de noodzaak tot verhuizen – vaak vanwege de

eigen gezondheid of die van de partner – minder goed ruim van tevoren inschatten dan andere doelgroepen. Bovendien zijn ouderen kritisch: ze hebben al een wooncarrière gemaakt en kunnen hun verhuiscens gemakkelijker uitstellen. Pas als de gezondheid het 'laat afweten' moet er plotseling wat gebeuren. Een passende woning op de juiste plek is lang niet altijd beschikbaar. De regio Alkmaar ziet hierin landelijk overigens wel een verschuiving, steeds meer mensen kiezen bewust voor een meer collectieve woonvorm.

Mensen in de knel op de woningmarkt

We voelen de urgentie van de woningnood en het gevolg hiervan: een steeds grotere, diverse groep komt in de knel op de woningmarkt in Regio Alkmaar:

- **Oudere mensen die wel willen doorstromen naar een meer geschikte woning, maar lang niet altijd passend aanbod vinden**

In het Woonakkoord zijn vier toekomstperspectieven als richtingwijzers. Hieruit zijn voor de voorgenomen ontwikkeling punt 1,3 en 4 erg belangrijk en worden daarom hieronder verder toegelicht:

- 1. *Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen;*
- 2. *Woonmilieus geven een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio;*
- 3. *Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen;*
- 4. *Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving.*

Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen

Op korte termijn is er behoefte aan alle type woningen in alle (prijs)segmenten. De regio Alkmaar ziet ondertussen de bevolkingssamenstelling van Regio Alkmaar veranderen: de regio vergrijsd en het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens neemt toe. Uit provinciaal onderzoek blijkt dat het aantal ouderen in de regio met een leeftijd van 65+ in de regio naar verwachting tussen 2019-2040 met 40% toeneemt. Er is behoefte aan nieuwe woonvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Daar zal de regio Alkmaar in de bouwprogrammering rekening mee houden.

Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen

Effect vergrijzing De inwoners van Regio Alkmaar worden steeds ouder en het aandeel een- en twee persoonshuishoudens groeit. De vergrijzing heeft consequenties:

- Allereerst op de mensen zelf. Veel ouderen wonen vaker alleen en menig eengezinswoning kent veel ongebruikte kamers. Een deel van de ouderen geeft aan dat ze graag willen doorstromen naar een passende woning, maar dat ze die niet kunnen vinden.
- Eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek worden meer waargenomen.
- Ook het aantal mensen met de eerste vormen van dementie neemt toe.
- Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt ook het beroep op hulp en ondersteuning toe.
- Er is ondertussen een verschuiving van institutionele zorg naar een wijkgerichte zorgbenadering waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. Dit is niet voor elke zorgbehoevende oudere voldoende: steeds vaker komt het thuis wonen neer op kwetsbare ouderen die balanceren op een slap koord bij stevige tegenwind.

De woningmarktcrisis is nú actueel en vraagt om versnelling van de nieuwbouwproductie. Om aan de huidige en toekomstige woningbehoefte te voldoen is het essentieel dat de regio Alkmaar tot 2030 jaarlijks minimaal 2.000 woningen toevoegt. Deze opgave staat voor de komende jaren centraal

Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving

De gevarieerde leefomgeving is een belangrijke vestigingsfactor voor (nieuwe) inwoners. Daarnaast stimuleert de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen een gezonde levensstijl. Wij willen als regio deze landschappelijke waarden behouden én versterken. Tegen een achtergrond van klimaatverandering wil de regio Alkmaar graag dat duurzaamheid in de woonomgeving zowel in de nieuwe, als in de bestaande woningvoorraad een steeds grotere plek krijgt. Naar verwachting brengt de klimaatverandering meer extreem weer en hogere temperaturen met zich mee, waardoor gezondheid, leefomgeving, welvaart en veiligheid in het gedrang kunnen komen. Samen met de provincie bereidt de regio Alkmaar zich voor op zaken als hittestress of wateroverlast na hevige stortbuien.

Conclusie Woonakkoord Alkmaar

Voorliggend initiatief voorziet in de behoefte naar passende woningen voor ouderen. De woningen zijn levensbestendig. Alle voorzieningen worden gerealiseerd op de begane grond. De woningen zijn toekomstbestendig en liggen binnen een groene leefomgeving. Er is in het projectgebied namelijk veel ruimte voor groen. Ook is het projectgebied gesitueerd langs het water. Hierdoor kan het hevige stortbuien gemakkelijk opvangen. Ook zorgt het water ervoor dat de hittestress in het projectgebied verminderd wordt.

3.3.2.3 Gemeentelijk

Woonvisie Heerhugowaard 2018 - 2050

- *Tekort type woningen levensfase afhankelijk: stimuleren en ondersteunen bij doorstroom*

. Voor 65+ers ontstaat er een tekort aan woningen waar men 'oud kan worden': de appartementen bungalows. Dit wordt bevestigd door verhuis geneigde 65+ers. Vanuit een meer lange termijn gedachte is er onder 65+ ook een behoefte aan aanleunwoningen waar in de huidige situatie onvoldoende aanbod van is. Voor jongeren (18-29) geldt juist dat er een overschot bestaat aan appartementen. Zij willen juist naar een eengezinswoning. Bij voorkeur direct een woning die een luxe gevoel geeft (vrijstaande en twee onder één kap woningen). Het inkomen is daarvoor in de meeste gevallen echter niet toereikend. De gemeente ziet dat ook dat de meer betaalbare appartementen door jongeren goed wordt gekocht. De luxevraag is daarmee in veel gevallen een lange termijn wens

3.3.2.4 Conclusie

Gelet op de kwalitatieve ontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in regio en gemeente. Regionaal gezien draagt het plan bij aan de ambitie om in de wijk De Draai woningen te realiseren. Gemeentelijk gezien past het plan bij de ambitie om levensloopbestendige woningen te realiseren voor 65+ers. De voorgenomen woningen hebben alle voorzieningen op de begane grond en hier kunnen ouderen dan ook oud worden. Er is een behoefte aan woningen met een kwaliteit zoals voorgenomen ontwikkeling.

De ontwikkelingsluit immers aan op de vergrijzingstrend die in de regio en de gemeente speelt. Bovendien wordt de ontwikkeling binnenstedelijk gerealiseerd waarmee het aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

3.4 Stedelijk gebied

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In voorliggend geval is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' op een locatie die nu geen stedelijke bestemming heeft. Het is echter noodzakelijk om uitbreidingswijken te realiseren, om in de woonbehoefte te voorzien. Binnen de kern Heerhugowaard is geen ruimte om in de totale behoefte te voorzien.

De ontwikkeling is op deze locatie al jaren beoogd en vormt een passende afronding van de Draai. Dit wordt bereikt door een goede en zachte overgang naar het landelijk gebied te realiseren, met name doordat de van oorsprong voorkomende houtwallen worden teruggebracht binnen het woongebied. Het woongebied wordt logisch aangesloten op de bestaande deelgebieden van Heerhugowaard en wordt daarnaast goed ontsloten aan de rand van de kern, zodat verkeer goed afgewikkeld wordt.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.