

Bijlage 1: Ladder van duurzame verstedelijking

Het project Uiterweg 222 te Aalsmeer is een transformatieproject. Een kwekerij met ca. 13.000 m² glas zal worden ontmanteld en een agrarisch gebied (van 25.000 m²) zal worden omgevormd tot een bijzonder extensief opgezet groen gebied met de functie verblijfsrecreatie. Het oorspronkelijke “slagenlandschap” zal beter zichtbaar worden en het bebouwingspercentage zal sterk dalen. Dit project is geïnitieerd door de huidige eigenaren (kwekers) op basis van de door de gemeente Aalsmeer in 2015 vastgestelde Visie voor de Uiterweg. In deze visie is recreatie de belangrijkste drager voor de toekomst van dit gebied.



Tegelijkertijd hebben de eigenaren van het terrein ingezien dat voor een open en groen karakter van het landschap een economische drager nodig is. Een drager die kan bestaan met een zeer laag bebouwingspercentage. Vandaar dat dit plan slechts voorziet in ca 950 m² bebouwd grondoppervlak van de 25.000 m² agrarische bestemming die er nu ligt. Dat is niet alleen een vermindering in vierkante meters, maar vooral ook in kubieke meters.



Desondanks lijkt een motivering van deze transformatie in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking wenselijk. De gemeenten dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Omdat de ladder van duurzame verstedelijking feitelijk bedoeld is om te voorkomen dat we het landschap in Nederland te makkelijk volbouwen met gebouwen waar te weinig behoefte aan is en we dus telkens bij nieuwbouw plannen van enige omvang moeten kijken naar de inpassing en de behoefte aan een bepaalde functie, zal ook bij dit project (van maximaal 15 woningen) een dergelijke afweging gemaakt moeten worden. Die afweging moet worden gemaakt met behulp van drie stappen.

Stap 1 Is er een regionale behoefte aan luxere recreatiewoningen aan het water?

Hoewel er voor recreatiewoningen veel minder onafhankelijke informatie voor handen is dan voor functies zoals woningen, kantoren en bedrijfsruimte (waar bij het ontstaan van de ladder vooral naar is gekeken) wordt hieronder summier beschreven wat de meest recente inzichten zijn met betrekking tot recreatiewoningen.

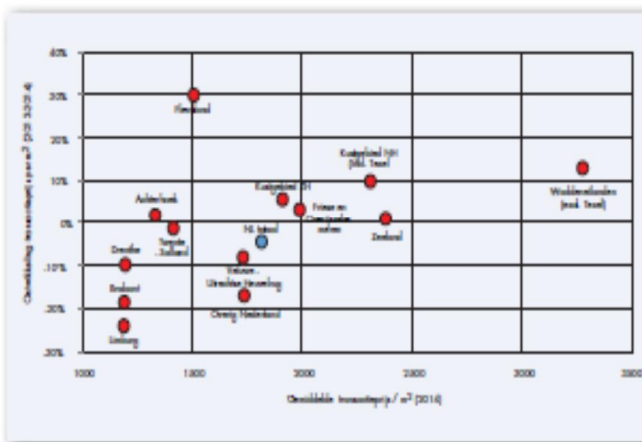
1. Stijging vraag naar recreatiewoningen in de regio

Mede door de afwezigheid van rente-inkomsten op spaargeld is het beleggen in recreatie de afgelopen jaren sterk in opkomst. Vooral in de regio Amsterdam en aan de kust of grote plassen is de trend zeer goed zichtbaar. In 2015 steeg de omzet in de recreatieve sector met 6,7 %.

Bijgaande afbeeldingen geeft enig inzicht in de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren.

Omzetontwikkeling Nederlandse verblijfsrecreatie

2005	-5,2%
2006	3,6%
2007	2,9%
2008	2,8%
2009	3,8%
2010	0,9%
2011	-0,8%
2012	3,0%
2013	3,1%
2014	4,5%
2015	6,7%



Figuur 17 Vergelijking transactieprijs/m² (gem. over 2014) en de ontwikkeling van de transactieprijs in de periode 2013-2014 per regio
Bron: NVM

Dit is niet per se gelijk aan de waardeontwikkeling van individuele recreatiewoningen in de voorraad.

Op de Waddeneilanden is niet alleen het prijsniveau hoog (ca. € 3.250 / m²), maar steeg de prijs per m² ook het meest in het afgelopen jaar (+13%). Ook in Flevoland is de prijs sterk gestegen, maar dit betreft een beperkt aantal transacties waardoor vertekening plaatsvindt. De overige regio's aan de kust of met een waterrijke omgeving scoorden ook bovengemiddeld: de kustgebieden van Noord- en Zuid-Holland, Zeeland en de Friese en Overijsselse meren.

Een aantal regio's heeft te maken gehad met forse prijsdalingen. De prijsniveaus in de periferie gelegen regio's Brabant, Limburg en Drenthe liggen relatief laag en daarnaast was sprake van een daling van de prijs per m² in het afgelopen jaar.

4.2 Vergelijking regio's

Een vergelijking van het prijsniveau en de prijsverandering voor vierkante meterprijzen laat zien welke regio's het relatief goed doen op de markt voor recreatiewoningen (figuur 17). De prijzen hebben betrekking op de transactiepreisen van woningen die verkocht zijn in de periode 2013 - 2014.

Bron: NVM rapport De nederlandse markt voor recreatiewoningen 2015

Er is op recreatief gebied de laatste jaren een trend te constateren die laat zien dat er minder behoefte is aan goedkope stacaravans en laagkwalitatieve recreatiewoningen en juist meer aan het hogere segment. Goedkope stacaravans zijn steeds minder in trek. Er is behoefte aan speciale en bijzondere locaties en hoge kwaliteit. De NVM meldt in 2016 dat het aantal transacties in een jaar tijd is verdubbeld.



2. Regio Amsterdam zit sterk in de lift

De provincie Noord-Holland stimuleert recreatieve ontwikkelingen rondom de stad Amsterdam. De recreatieve druk in de stad is (te) hoog en de regio heeft ook veel te bieden. Recreatieve projecten in de regio worden succesvol geïnitieerd (zoals villapark de Rijp (met recreatiewoningen van meer dan € 400.000)). De reistijd naar Amsterdam speelt daarbij een belangrijke factor. De Uiterweg in Aalsmeer ligt op 15 autominuten van Amsterdam. Naast de Noord-Hollandse Kust zijn ook de meren in de Metropoolregio zeer in trek. Uit onderstaande tabel is af te leiden dat er duidelijk behoefte is aan goede recreatiewoningen in de regio.

	Ligging	Landschap	Vraag	Aanbod	Plancapaciteit	Prijsontw.	Marktperspectief
Limburg	-	++	-	+	0	0	0
Noord-Brabant	+	0	++	0	-	-	0
Zeeland	0	++	++	+	--	++	++
Kustgebied Zuid-Holland	++	++	+	+	0	0	+
Kustgebied Noord-Holland	++	++	+	+	0	++	++
Veluwe/Utrechtse Heuvelrug	+	++	+	-	0	0	+
Achterhoek, Twente en Salland	-	0	-	-	++	--	-
Drenthe	-	0	-	--	0	0	0
Friese en Overijsselse Meren	-	+	-	--	0	++	+
Waddeneilanden	-	++	+	0	+	++	++

Marktperspectief voor recreatiewoningen per regio (bron:Bureau Stedelijke planning 2014)

3. Onderscheidende kwaliteit in dit gebied is schaars

Aalsmeer is bij de meeste Nederlanders bekend als het dorp met de bloemenveiling. Generaties lang werkten kwekers aan het imago van dit bloemendorp. Inmiddels wordt het duidelijk dat de kwaliteit van de Westeinderplassen (grootste aaneengesloten zeilwater (behoudens het ijsselmeer)) een nieuwe periode voor de gemeente inluidt. Er is een verschuiving merkbaar van bloemen en planten naar recreatie en watersport. De kwaliteit van de accommodatie (verblijfsrecreatie) is echter nog niet op het juiste niveau. Het aanbod is gering en niet van voldoende kwaliteit. Zowel qua Hotelvoorzieningen als qua vakantiewoningen is er een tekort aan volume en kwaliteit. De gemeente werkt hieraan

actief mee door passantenhavens te stimuleren en o.a. het Fort bij Kudelstaart te transformeren tot een watersportcentrum.



Stap 2 en 3 Is de vraag op te lossen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Deze vraag is in haar aard gericht op de situatie dat er gezocht wordt naar een bouwlocatie voor een functie die de initiatiefnemer wenst te realiseren. Daarbij bestaat er een voorkeur vanuit het ruimtelijk beleid om de ruimtevraag binnenstedelijk op te lossen. Uitgangspunt is dus een zoektocht naar ruimte voor een (onder stap 1 gedefinieerde) functie. Bij voorkeur wordt deze ruimtebehoefte ingevuld door een herontwikkeling of een transformatie van bestaand stedelijk netwerk. Het bijzondere van deze locatie en functie is dat er hier sprake is van een transformatie en van het afbreken van veel meer m² kassen dan er recreatiewoningen worden teruggebracht.



Er is dus sprake van extensivering van de dichtheid en er is sprake van herontwikkeling. Vanwege het feit dat de huidige bestemming agrarisch van aard is kan de misvatting ontstaan dat er op deze locatie in het buitengebied recreatiewoningen worden gebouwd in het groen. De feitelijke situatie is omgekeerd, hier wordt in een volledig bebouwd (teeltvloeren en kassen) gebied (met een agrarische bestemming) heel veel groen toegevoegd en 960m² aan nieuwe bebouwing toegestaan (na het verwijderen van ongeveer 21.000 m² teeltvloeren en kassen). Om de formele vraag of het realiseren van deze functie niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost toch te beantwoorden, rest ons slechts te benadrukken dat waterrecreatie in haar aard zelden binnenstedelijk is en dat binnen Aalsmeer binnenstedelijk nergens een gebied van 25.000 m² kan worden vrijgemaakt voor het realiseren van maximaal 15 recreatiewoningen.

