



Wijdemeren Nederhorst Noord

Ladder voor duurzame verstedelijking



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Wijdemeren

Nederhorst Noord

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

4099286.20200227

projectleider:

Wietse Kraaijeveld

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

27-02-2020

opdrachtgever:

Kennemerlandbeheer B.V.

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Beschrijving initiatief	4
1.3. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?	6
2. Beschrijving behoefte	7
2.1. Woningbehoefte	7
2.2. Plancapaciteit regio	10
2.3. Regionale afspraken	10
2.4. Actuele marktontwikkelingen woningmarkt	12
2.5. Gemeentelijk woonbeleid	13
2.6. Aanbod gemeente Wijdmeren	14
2.7. Plancapaciteit gemeente Wijdmeren	14
2.8. Conclusie woningbehoefte	16
3. Locatieafweging	17
3.1. Inleiding	17
3.2. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied	17
3.3. Rijksbeleid	17
3.4. Provinciaal beleid	18
3.5. Gemeentelijk beleid	21
3.6. Conclusie locatiekeuze	22

1. Inleiding

2

1.1. Aanleiding

De gemeente Wijdmeren wil de kern Nederhorst den Berg aan de noordzijde uitbreiden. Hier is plek voor een woonwijk met 150-180 woningen.



Figuur 1.1. Ligging beoogde uitbreiding

Er zijn te weinig woningbouwlocaties in de kern en de gemeente wil woningen mogelijk maken om de groene kernen leefbaar te houden. Dit blijkt onder meer uit het bestuursakkoord en een recente motie die door de raad is aangenomen.

Bestuursakkoord 2018-2022 (2018)

In het Bestuursakkoord 2018-2022, Sterke dorpen, regionaal verbinden is aangegeven dat de partijen in beginsel positief tegenover het ontwikkelingsplan Nederhorst Noord staan. Zij zetten daarbij in op 35% sociale huur, 30% koop tot 220.000 euro, 20% middeldure koop- en/of huur en 15% vrije sector. Er is grote behoefte aan nieuwe woningen om jongeren perspectief op wonen in hun eigen gemeente te bieden, om ouderen een levensloopbestendige woonomgeving te verschaffen en om aan de steeds

grotere verscheidenheid in woonbehoefte tegemoet te komen. Tegelijk moeten nieuwe woningen aan strengere duurzaamheidseisen voldoen (zoals gasloos bouwen).

Daartoe wil de coalitie per kern permanente woonlocaties in beeld brengen. Alternatieve woonvormen worden waar mogelijk ondersteund als ze passend zijn in het landschap.

Het beleid zal zijn gericht op de realisatie van goede en betaalbare woningen zowel voor hen die huren als voor kopers van woningen. Woningbouwprojecten moeten bijdragen aan betere kansen voor jongeren, een verbeterde doorstroming op de woningmarkt en meer ruimte voor het middensegment.

Motie Woningbouw Nederhorst Noord (december 2019)

Er is een grote behoefte is aan nieuwe woningen om jongeren perspectief op wonen in hun eigen gemeente te bieden, om inwoners een zo levensloopbestendige woonomgeving te verschaffen en om aan de steeds grotere verscheidenheid in woonbehoefte tegemoet te komen. De gemeenteraad heeft daarom op 12 december 2019 een motie aangenomen om Nederhorst Noord zo snel mogelijk (zo mogelijk in 2020) planologisch mogelijk te maken. De overwegingen daarbij zijn:

- De harde plancapaciteit is vanaf medio 2020 opgedroogd;
- Er is een grote behoefte aan goede en betaalbare woningen, zowel voor hen die huren als voor hen die een woning willen kopen;
- Woningbouwprojecten dragen bij aan betere kansen voor jongeren, een verbeterde doorstroming op de woningmarkt en meer ruimte voor het middensegment;
- Woningbouw en de groei van het woningbestand is de basis is voor een adequaat (winkel)voorzieningenniveau, die de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern Nederhorst den Berg ten goede komen;
- Nederhorst Noord is vanuit planologisch oogpunt een geschikte locatie is voor woningbouw.

Verzoek medewerking Provincie

Omdat het om een uitbreiding gaat, heeft de gemeente al bij de ter visie legging van de provinciale Omgevingsvisie NH2050 aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om, naast het benutten van de binnenstedelijke bebouwingmogelijkheden, in bijzondere specifieke situaties buitenstedelijke bebouwing te mogen realiseren. De gemeente Wijdmeren heeft het college van Gedeputeerde Staten gevraagd of ze bereid is om medewerking te verlenen aan een innovatief nieuwbouwproject dat meerwaarde voor de natuur, het milieu en de leefbaarheid van de kern Nederhorst den Berg kan opleveren.

Hieraan ligt ten grondslag dat Wijdmeren gevormd wordt door de diverse (kleine) kernen en voor het resterende deel voornamelijk uit (deels beschermd) natuurgebied en plassen bestaat. Dit betekent dat er te weinig woningbouwlocaties zijn en de gemeente niet kan voldoen aan de woonbehoefte die er leeft in de gemeente en in de specifieke kernen. De binnenstedelijke bebouwingmogelijkheden zijn al nauwgezet bekeken en voor een groot deel benut. Aangezien de leefbaarheid van de bestaande kernen voorop staat kan ook niet iedere kern volledig worden volgebouwd. De gemeente Wijdmeren kan nu nog licht groeien op basis van de bestaande plancapaciteit. De bestaande, harde plancapaciteit is echter niet toereikend om de komende jaren aan de enorme vraag naar woningen te voldoen. Evenwichtige groei is ook noodzakelijk om de vitaliteit van de dorpen veilig te stellen.

Om de behoefte aan woningen te kunnen opvangen heeft de gemeente de wens om kleinschalige bouwlocaties te kunnen realiseren grenzend aan de randen van de bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing moet daar waar mogelijk een meerwaarde voor de natuur en milieu opleveren en rekening te houden met de energietransitie opgave.

De gemeente geeft aan dat het bij de uitbreiding van Nederhorst den Berg om maatwerk gaat. De vorm staat nog open.

Pilotplan natuurlijk bouwen

Iedere gemeente staat voor de opgave om rekening te houden met de gevolgen van de klimaatverandering (droogte, wateroverlast en hittestress) en de energietransitie. Voor de regio Gooi en Vechtstreek en specifiek voor Wijdmeren is de bodemdaling, en de daarmee gepaard gaande CO2-uitstoot nog een ernstig bijkomend probleem.

Het mogen bouwen van een nieuwe woonwijk aan de noordrand van Nederhorst den Berg kan een proeftuin worden om deze problemen bij de hand te nemen en te kijken naar oplossingen. Het betreft immers veengronden die extra gevoelig zijn voor veranderingen in het watersysteem en door bodemdaling CO₂ uitstoten.

Daarnaast zijn deze gronden aangewezen als weidevogelleefgebied. Uit onderzoek in 2019¹ blijkt echter dat er in 2019 geen broedparen in het ontwikkelingsgebied zijn aangetroffen. Binnen de verstoringszone van 250 meter rondom de woningbouwlocatie zijn in 2018 slechts 2 broedparen aangetroffen. De effecten zijn marginaal. Intensief agrarisch gebruik heeft ertoe geleid dat er geen voedsel meer te vinden is voor weidevogels.

Het realiseren van een nieuwbouwplan met circa 150-180 woningen op ongeveer 6 ha aan de noordrand van Nederhorst den Berg, aansluitend aan de kern, kan in een zodanige vorm worden gegoten dat dit mede ten goede komt aan de natuur en het milieu.

Gedeputeerde staten heeft aangegeven dat ze geen uitspraken doen over specifieke locaties. De Uitvoeringsafspraken, zoals over woningbouw en specifieke woningbouwlocaties worden niet in de Omgevingsvisie opgenomen maar opgenomen in regionale afstemmingsprogramma's over woningbouw. De regio laat de locatiekeuze over aan gemeenten. De aantallen zijn wel afgestemd en blijven binnen het regionale totaal.



Figuur 1.2. Ligging locatie

1.2. Beschrijving initiatief

Doel is een gasloze, klimaatadaptieve en waterrijke wijk te ontwikkelen voor de lokale behoefte met grote aandacht voor en een respectvolle inpassing in de landelijke omgeving. De ambitie is een groene overgangszone, zowel naar het open gebied (plasdras) en naar de bestaande woonwijk.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7 hectare en biedt binnen een groenblauw landschappelijk raamwerk ruimte voor 150-180 woningen (ca 22-26 woningen per hectare). Hiervan wordt 35% sociale huur, 30% koop tot 220.000 euro, 20% middeldure koop- en/of huur en 15% vrije sector.

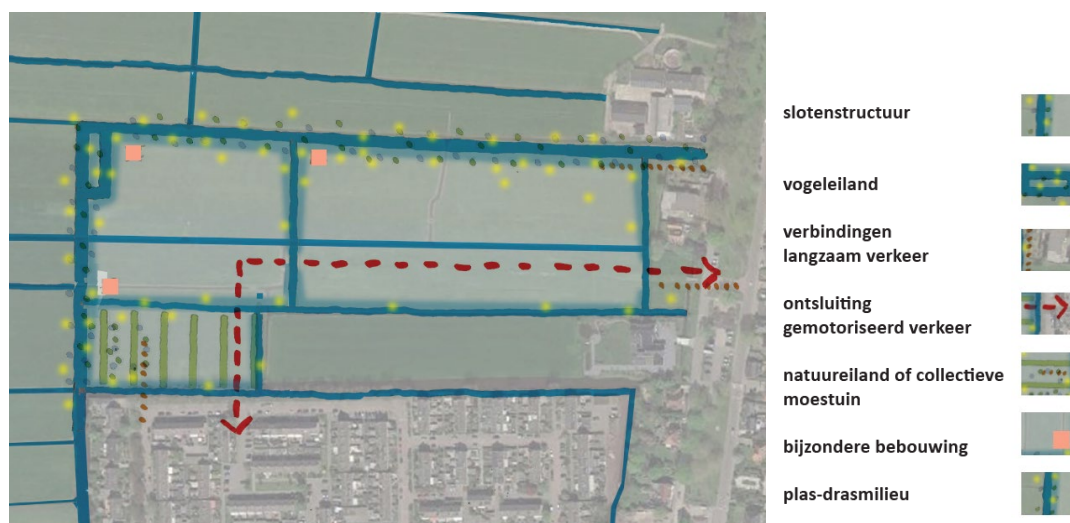
¹ Afdoend onderzoek Weidevogel: Horn- en Kuijerpolder, Els & Linde B.V. juni 2019



Figuur 1.3. Ambities Landschap (bron: KB-wonen)



Figuur 1.4. Ambities Flora en fauna (bron: KB-wonen)



Figuur 1.5. Ambities stedenbouwkundige structuur (bron: KB-wonen)

1.3. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het geldende bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg' (onherroepelijk in 2013) houdt geen rekening met transformatie naar wonen. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.6. Uitsnede geldend bestemmingsplan

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

De Provincie Noord-Holland stelt in Artikel 5a van de Provinciale ruimtelijke verordening nadere eisen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 zijn nadere eisen aan de regionale afstemming gesteld. Voor deze ontwikkeling zijn de regionale woningbouwafspraken relevant.

Als basis voor de toetsing is gebruik gemaakt van het relevante onderliggende beleid en onderzoek.

Wel of geen 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:

'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'.

In dit geval is sprake van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het bovenstaande is in hoofdstuk 2 de behoefte aan de ontwikkeling beschreven en in hoofdstuk 3 de locatiekeuze gemotiveerd.

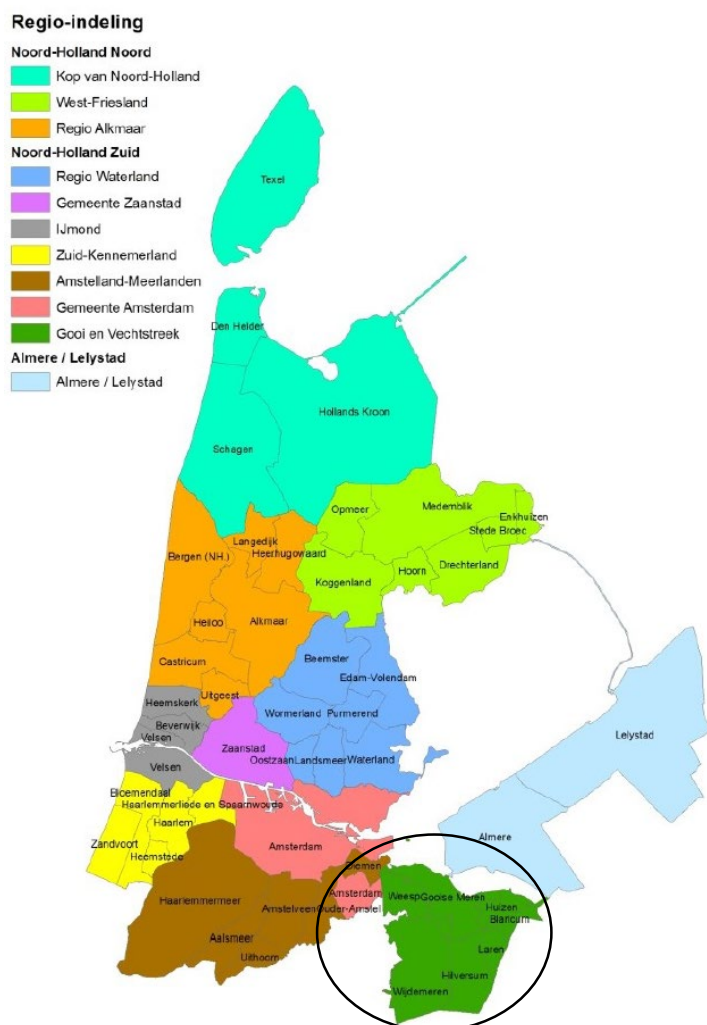
2. Beschrijving behoefte

2.1. Woningbehoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn onder meer de actuele provinciale Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, de Monitor Woningbouw 2019, regionale afspraken en het gemeentelijk beleidskader relevant. De behoefte is beschreven op basis van deze onderzoeken en beleidsstukken.

De bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 is de meest actuele prognose die voor de provincie vertrekpunt is bij het toetsen van regionale afspraken.

Gemeente Wijdemeren is onderdeel van de woonregio Gooi en Vechtstreek.



Figuur 2.1. Relevante woonregio Gooi en Vechtstreek

Een vereiste in de ladder voor duurzame verstedelijking is het aantonen van nut en noodzaak van de geplande ontwikkeling. Figuur 2.2 geeft voor de periode 2019-2030 hiervoor de kwantitatieve basis zoals die voortkomt uit deze prognose. Regio's kunnen deze tabel gebruiken bij het actualiseren van hun regionale afspraken. Voor de provincie vormen ze het uitgangspunt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Hieruit blijkt dat de prognose voor de regio uitkomt op 8.300 woningen in de periode 2019-2030. De prognose voor Wijdmeren komt uit op 800.

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2040
Gooi en Vechtstreek	116.300	+5.500	+8.300	+10.400	126.700

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
Gooi en Vechtstreek: Blaricum	5.050	+300	+350	5.400
Gooi en Vechtstreek: Gooise Meren	25.950	+1.000	+1.700	27.650
Gooi en Vechtstreek: Hilversum	42.000	+1.550	+2.550	44.550
Gooi en Vechtstreek: Huizen	18.550	+200	+200	18.750
Gooi en Vechtstreek: Laren	5.000	+200	+350	5.350
Gooi en Vechtstreek: Weesp	9.250	+1.550	+2.400	11.650
Gooi en Vechtstreek: Wijdmeren	10.500	+650	+800	11.300

Figuur 2.2. Woningbehoefte Regio Gooi en Vechtstreek 2019-2030

De bijlage 'Uitkomsten per gemeente/regio' komt voor Wijdmeren iets hoger uit, namelijk op 1.000 woningen tot 2030 en 100 in de periode 2030-2040.

Bevolking					
2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
24.000	24.800	25.000	25.000	1.000	4%

Huishoudens					
2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
10.600	11.400	11.600	11.700	1.100	10%

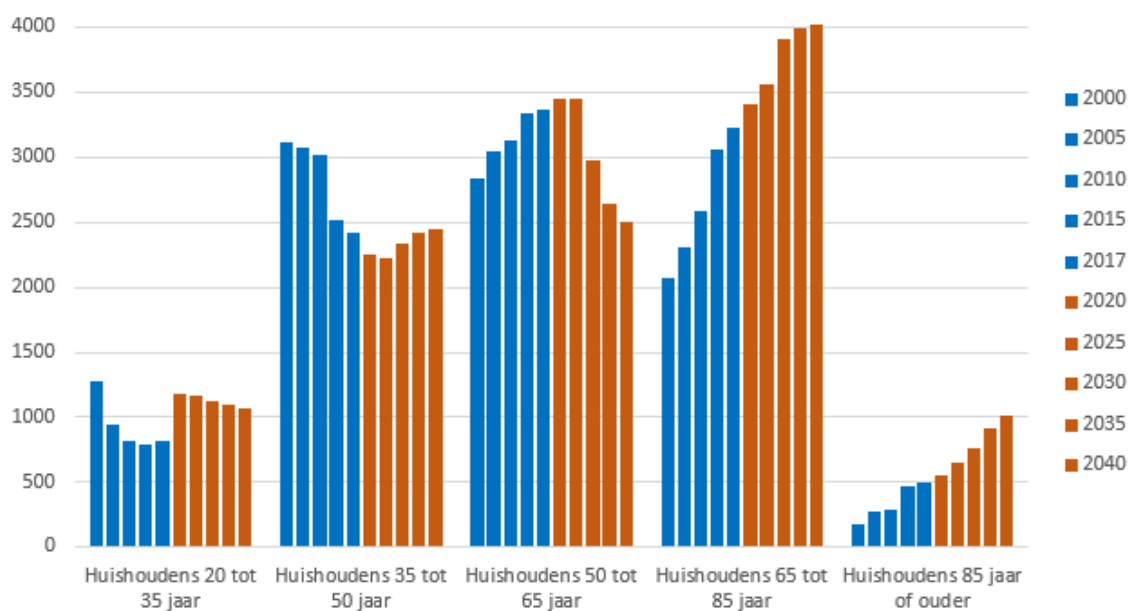
Figuur 2.3. Bevolking- en huishoudensprognose gemeente Wijdmeren

In de kwalitatieve behoefte is relevant dat er in de regio vooral sprake is van een grote toename in het aantal alleenstaande 65+ers, een oudergezinnen en paren zonder kinderen.

Gooi en Vechtstreek	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	254.800	262.900	268.300	275.000	20.200	8%
Huishoudens	117.400	123.300	126.400	128.900	11.500	10%
Bevolking <15 jaar	42.500	42.500	43.600	46.200	3.700	9%
Bevolking 15-65 jaar	156.900	158.800	156.600	151.300	-5.600	-4%
Bevolking 65+	55.400	61.500	68.100	77.500	22.100	40%
Alleenstaand <65	27.100	28.300	27.900	25.900	-1.200	-4%
Alleenstaand 65+	18.500	21.400	23.900	27.600	9.100	49%
Gezin met kinderen	30.100	30.000	30.100	30.900	800	3%
Een oudergezin	8.500	8.900	9.200	9.800	1.300	15%
Paar zonder kinderen	33.300	34.600	35.300	34.700	1.400	4%
Woningbehoefte	116.300	121.800	124.600	126.700	10.400	9%

Figuur 2.4. Kwalitatieve woningbehoefte

Uit de regionale woonmonitor Gooi en Vechtstreek blijkt dat het regionale beeld ook voor de gemeente Wijdmeren geldt. Huishoudens starten op oudere leeftijd en het aantal 65+ huishoudens neemt sterk toe.



Figuur 2.5. Verwachte opbouw huishoudens naar leeftijd 2000-2040 (bron: regionale woonmonitor)

Conclusie

De woningbehoefte is 800 a 1.000 woningen in de periode 2019-2030. Er is in de regio en gemeente vooral behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens.

Woningbehoefte per kern

De woningbehoefte in de gemeente Wijdmeren (800-1.000 woningen in de periode 2019-2030) is niet uitgesplitst per kern.

Wanneer je de behoefte zou verdelen op basis van het huidige aantal inwoners per kern, dan zou 23% van de behoefte in Nederhorst den Berg moeten worden gefaciliteerd. Dat zou neerkomen op 184 tot 230 woningen. De woningbehoefte is echter groter in voorzieningskernen omdat meer mensen in

kernen met basisvoorzieningen willen wonen (vooral senioren). Drie kernen hebben voldoende inwoners als draagvlak voor voorzieningen. De woningbehoefte in Kortenhoef, Nieuw-Loosdrecht en Nederhorst den Berg zal naar verwachting groter zijn dan in de kleine kernen.

	inwoners	%	huishoudens	%
Ankeveen	1.540	6%	645	6%
Breukeleveen	200	1%	95	1%
's-Graveland	1.300	5%	690	7%
Kortenhoef	6.740	28%	2.970	28%
Loosdrecht	2.125	9%	980	9%
Nederhorst den Berg	5.450	23%	2.275	22%
Nieuw-Loosdrecht	6.670	28%	2.860	27%
Gemeente Wijdmeren	24.025		10.515	

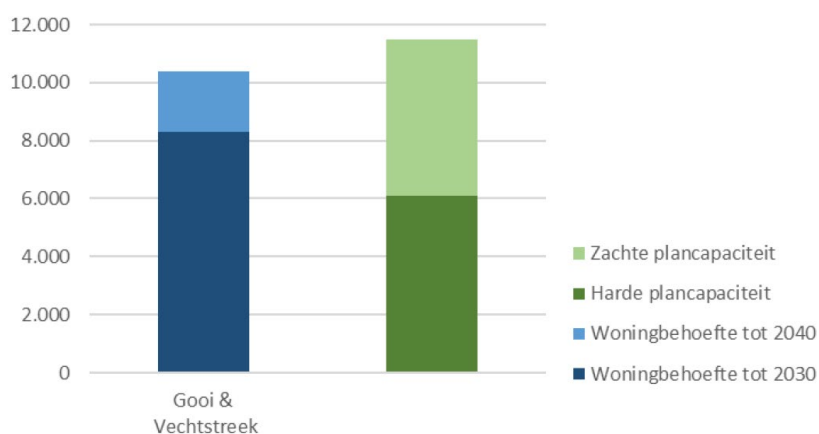
Figuur 2.6. Inwoners en huishoudens per kern per 1-1-2019 (bron: cbs, 2020)

Conclusie

In de voorzieningenkernen is sprake van de grootste woningbehoefte. De woningbehoefte in Nederhorst den Berg is in de periode 2019-2030 minimaal 184-230 woningen.

2.2. Plancapaciteit regio

De plancapaciteit in de regio is onderzocht in de Monitor woningbouw 2019. Hieruit blijkt dat er in de regio in totaal wel voldoende plannen zijn, maar dat de harde plancapaciteit onvoldoende is om in de behoefte te kunnen voorzien.



Figuur 2.7. Woningbehoefte en plancapaciteit regio Gooi en Vechtstreek

Conclusie

Er is in de regio onvoldoende harde plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien.

2.3. Regionale afspraken

De regio heeft in de Woonvisie regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 afspraken gemaakt over het aantal en soort woningen. Het nieuwbouwprogramma bevat voor de periode 2015 tot en met 2019 per jaar

750 woningen. Vanaf 2020 is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9 250 nieuwbouwwoningen voor de periode 2015 tot 2030.

Eenderde van de woningtoevoegingen moeten in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Dit betekent voor huurwoningen een huurprijs tot maximaal 710 en voor koopwoningen een verkoopprijs van maximaal 180.000 (prijspeil 2016).

Voor de periode 2015 t/m 2019 gaat de regio uit van 175 transformaties per jaar en voor de periode 2020 tot 2030 gemiddeld 140 transformaties per jaar. In totaal bevat het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma 2 275 transformaties voor de periode 2015 tot 2030. Dit komt neer op minimaal 20 procent van het totaal aantal woningtoevoegingen.

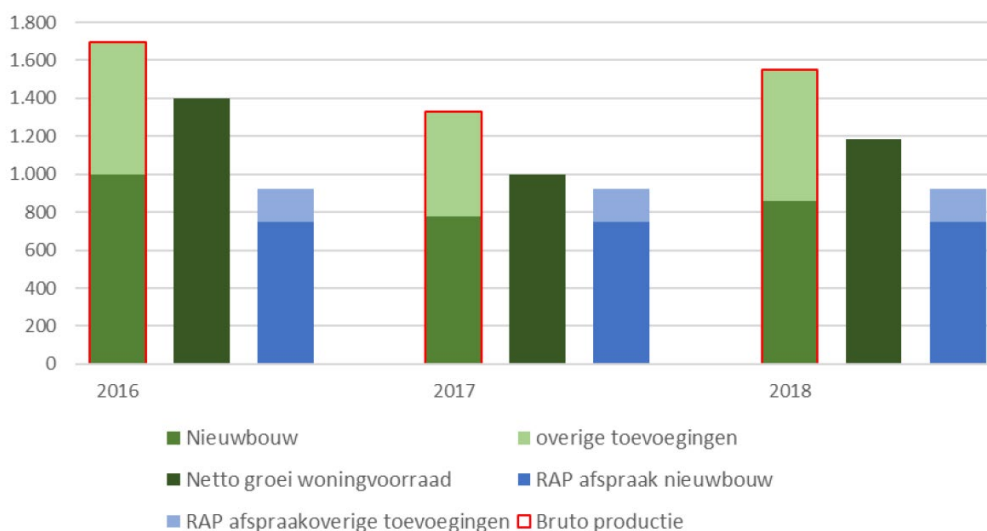
Nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument om waar nodig tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, leefbaarheid in kleine kernen te helpen borgen, lange verhuisketens in gang te zetten en verduurzaming van de regionale woningvoorraad te realiseren.

De regio wil tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen € 710 € 850 toevoegen aan de woningvoorraad. Hiervoor gaat ze actief in gesprek met de (beleggers)markt waarvoor onder andere een 'biedboek' middeldure huur wordt gemaakt.

Regionaal gezien kan het woningbouwprogramma tot 2030 gerealiseerd worden binnen de nu voorziene plannen, mits de zachte plancapaciteit ook kan worden gerealiseerd. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden.

In de gemeente Wijdmeren vraagt de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen en het vinden van kleinschalige bouwlocaties in en nabij de verschillende woonkernen specifieke aandacht. Daarmee wil Wijdmeren de kleine groene dorpen leefbaar houden. Verder is er een beperkt aantal huurwoningen en is de druk op de sociale huurwoningen groot.

In de Monitor woningbouw 2019 is aangegeven dat de netto groei van de woningvoorraad de afgelopen jaren hoger was dan de RAP-afpraak.



Figuur 2.8. Bruto productie ten opzichte van RAP-afpraak

Aan het begin van een nieuwe bestuursperiode stellen de gemeenteraden Blaricum, Eemnes, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren de regionale samenwerkingsagenda op. Er zijn vijf speerpunten voor de regionale samenwerkingsagenda 2019-2022:

1. Een bereikbaar Gooi en Vechtstreek
2. Een duurzaam Gooi en Vechtstreek
3. Een aantrekkelijk woon-werk klimaat
4. Versterking sociaal domein
5. Regionale omgevingsvisie 2040

De gemeenten werken in regionaal verband samen aan een nieuwe omgevingsvisie. Na iedere fase wordt besloten of er aanleiding is voor een vervolg. Er wordt gewerkt aan een koersdocument met ontwikkelperspectieven vanuit verschillende invalshoeken. De rol van de verschillende gemeenten in de woningbouwopgave wordt geactualiseerd. Dit kan ook leiden tot heroverweging van minder kansrijke locaties of de keuze voor een grotere bovenregionale opvangfunctie.

Vooralsnog is in deze ladderonderbouwing geen rekening gehouden met een andere rol van de gemeente in de woningbouwopgave en een eventuele bovenregionale opvangfunctie.

Conclusie

Er is onvoldoende harde plancapaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Eenderde van de woningen moeten in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Er is in Wijdmeren grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel huur als koop. Met bouwlocaties bij de voorzieningenkernen wil de gemeente de dorpen leefbaar houden.

De RAP-afspraken zijn aan actualisatie toe. Ondanks de hogere productie van de afgelopen jaren is sprake van krapte op de woningmarkt. Dat blijkt uit cijfers van de NVM.

2.4. Actuele marktontwikkelingen woningmarkt

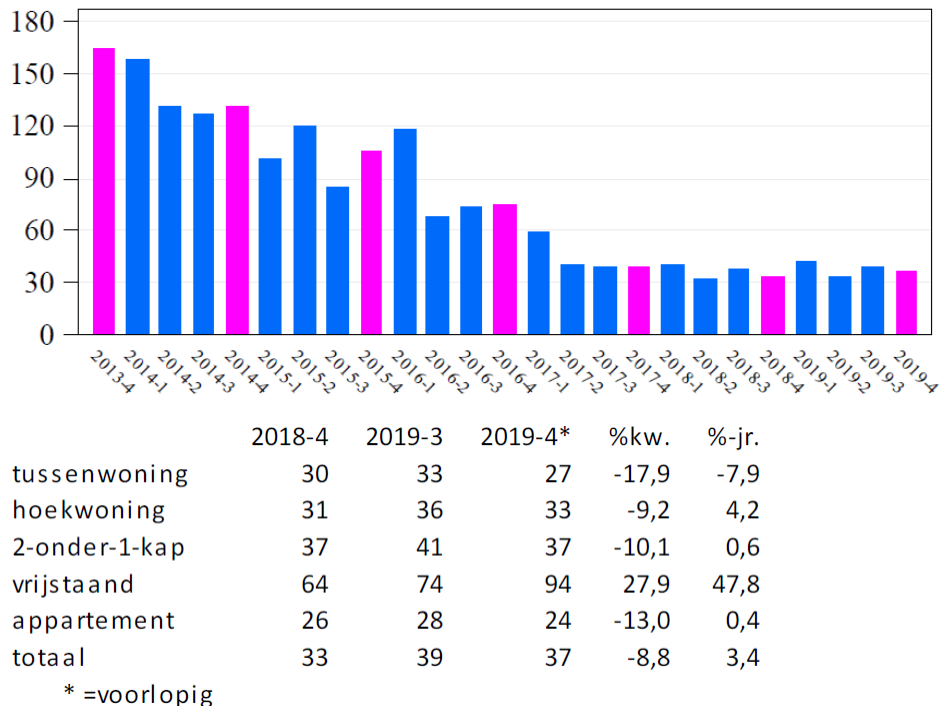
Uit actuele woningmarktcijfers (NVM woningmarktcijfers 4e kwartaal 2019 (2020) blijkt dat de regio Gooi en Vechtstreek een populaire regio is om in te wonen en dat er krapte is op de woningmarkt. Wijdmeren is onderdeel van regio 't Gooi'. De gemiddelde transactieprijs van een woning in 't Gooi kwam uit op 466.000 euro, 7,3 procent hoger dan een jaar geleden. Binnen de transacties stegen de vrijstaande woningen, appartementen en hoekwoningen het hardste in prijs.

	2018-4	2019-3	2019-4*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	326	328	355	8,4	8,8
hoekwoning	414	409	419	2,5	1,1
2-onder-1-kap	572	607	579	-4,7	1,2
vrijstaand	958	1122	1086	-3,3	13,3
appartement	252	252	273	9,5	11,9
totaal	422	464	466	4,1	7,3

* =voorlopig

*Figuur 2.9. Transactieprijzen 2018-2019 (*1000 euro)*

Sinds het tweede kwartaal van 2017 wordt een woning gemiddeld zeer snel verkocht (37 dagen). Vooral appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen worden zeer snel verkocht.



Figuur 2.10. Verkooptijd in dagen

Met de steeds hoger wordende verkoopprijzen, wordt het voor een starter vrijwel onmogelijk een passende betaalbare woning te vinden. Ook in de huursector is het nagenoeg onmogelijk een woning te vinden met aanvaardbare huurprijzen.

Conclusie

Er is sprake van krapte op de woningmarkt en dan vooral in de appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen. Dit heeft deels met betaalbaarheid te maken en deels met vergrijzing.

2.5. Gemeentelijk woonbeleid

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid, zoals het in de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020 (2016) is verwoord, is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren. Daarnaast verdient de leefbaarheid van de kleine kernen in de gemeente bijzondere en blijvende aandacht. De woonvisie en de doelstellingen die hierin naar voren komen, vormen de basis voor de prestatieafspraken die de komende jaren gemaakt worden met de woningcorporaties, waarvan Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, Wonen Wijdmeren en de Alliantie op dit moment de grootste zijn. Bij deze afspraken zullen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en leefbaarheid centraal staan. Wijdmeren wil de komende jaren stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft. De focus ligt op jongeren en jonge gezinnen die nu in de in de gemeente wonen of hiermee een (sociale of economische) binding hebben.

Belangrijke uitkomst uit het bijbehorende Woningbehoefteonderzoek Wijdmeren (december 2015) is dat er toen al vooral behoefte was aan betaalbare woningen in de koop en woningen in de huur. De grootste behoefte bevindt zich aan de onderkant van de woningmarkt. Eén van de aanbevelingen uit het woningbehoefteonderzoek is om de vraag vanuit starters/jonge huishoudens en senioren te faciliteren. Het aantal woningen voor jongeren en jonge gezinnen moet vergroot worden om de leefbaarheid in de

kernen te versterken. Het is aan te bevelen woningen toe te voegen die geschikt zijn voor meer levensfasen en zodoende daarmee geschikt voor een brede doelgroep. Er is ook behoefte aan grondgebonden woningen in alle segmenten. De duurdere prijsklasse kan de doorstroming bevorderen, waardoor betaalbare woningen voor starters vrij kunnen komen.

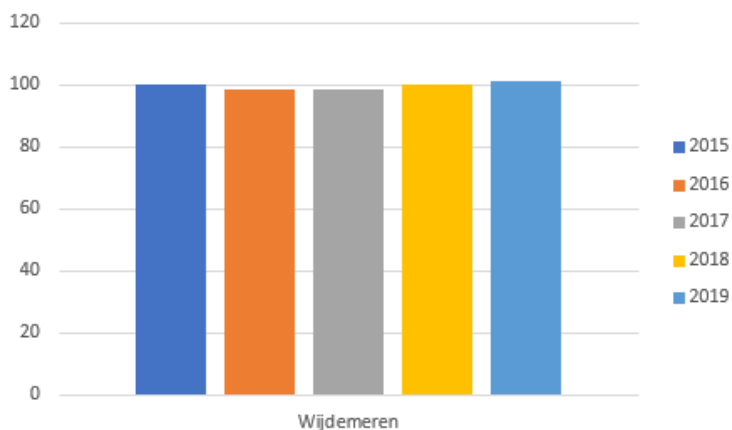
Conclusie

Het toevoegen van woningen in Nederhorst Noord geeft invulling aan het beleid uit de woonvisie, gericht op betaalbaar wonen, leefbaarheid en het aantrekken en vasthouden van jongeren. Eind 2015 is al geconstateerd dat er veel vraag naar betaalbaar aanbod is.

2.6. Aanbod gemeente Wijdmeren

Op Funda staan eind februari 2020 in Nederhorst den Berg 50 woningen te koop, waarvan 22 in onderhandeling. Van de 28 beschikbare woningen hebben twee woningen een vraagprijs onder de 300.000 euro. De gemiddelde vraagprijs is op dit moment 726.000 euro. Er worden op dit moment vrijwel geen vrijsector huurwoningen aangeboden in Nederhorst den Berg. Er is 1 woning te huur met een huur van net geen 1.000 euro per maand.

Uit de woonmonitor regio gooi en vechtstreek blijkt dat het aantal sociale huurwoningen sinds 2015 vrijwel niet toegenomen. Er zijn ongeveer 1.900 sociale huurwoningen in de gemeente op een totale woningvoorraad van circa 10.700 (cbs statline). Het totaal aantal woningen is sinds 2015 met circa 360 toegenomen.



Figuur 2.11. Toename sociale huur, 2015 =100 (bron: woonmonitor regio gooi en vechtstreek)

Conclusie

Er is vrijwel geen betaalbaar aanbod in de gemeente Wijdmeren, zowel in koop als huur.

2.7. Plan capaciteit gemeente Wijdmeren

Op plancapaciteit.nl worden de woningbouwlocaties door de gemeente bijgehouden. In Wijdmeren betreft een groot deel van de locaties sloop-nieuwbouw, waarbij per saldo geen woningen worden toegevoegd. Eind februari gaat het om 12 locaties. Hierna zijn de bekende locaties aangegeven, waar per saldo wel woningen worden toegevoegd.

nr	locatie	toe-voeging	harde plan-capaciteit	zachte plan-capaciteit	kern
14	Herenweg/Nw Loosdrechtsedijk	2	2		buitengebied
20	Porseleinhaven Oud-Loosdrecht	19	19		Oud-Loosdrecht
24	Tiny houses	16		16	Nieuw-Loosdrecht
25	Jul.Bernardplein/Eilandseweg	12	12		Nederhorst den Berg
26	Meerhoekweg	2	2		Nederhorst den Berg
27	Ter Sype	600		600	Nieuw-Loosdrecht
48	Groenewoud	69		69	Kortenhoef
51	Het Achtererf	35		35	Kortenhoef
52	Zuidsingel, fase 8	150		150	Kortenhoef
56	Terra Nova	1		1	buitengebied
65	De Beukenhof	70	70		Nieuw-Loosdrecht
66	Rading 128	12		12	Nieuw-Loosdrecht
67	Rading 138	26		26	Nieuw-Loosdrecht
68	't Laantje 4	40		40	Nieuw-Loosdrecht
69	Vaartweg 20 / 21	8		8	Nederhorst den Berg
70	Dammerweg 3 / 4	11		11	Nederhorst den Berg
totaal		1.073	105	968	

Figuur 2.12. Inventarisatie plannen (plan capaciteit.nl, bewerking Rho)

De huidige plannen gaan uit van een toevoeging van 1.073 woningen. Van deze plannen is echter slechts ongeveer 10% harde plan capaciteit (iets meer dan 100 woningen).

Nu de woningbouwlocatie Nedervecht aan de zuidkant van Nederhorst den Berg is afgerond, zijn er vrijwel geen woningbouw mogelijkheden in de kern Nederhorst den Berg (14 woningen harde plan capaciteit en 19 woningen zachte plan capaciteit).

Ook in de andere voorzieningenkernen Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht is weinig harde plan capaciteit. Hier zijn wel uitbreidingen aangegeven en wordt gewerkt aan bestemmingsplannen om de woningen ook planologisch mogelijk te maken.

De gemeenteraad heeft daarom op 12 december 2019 een motie aangenomen om Nederhorst Noord zo snel mogelijk (zo mogelijk in 2020) planologisch mogelijk te maken, omdat:

- de harde plan capaciteit vanaf medio 2020 is opgedroogd;
- er een grote behoefte is aan goede en betaalbare woningen, zowel voor hen die huren als voor hen die een woning willen kopen;
- woningbouwprojecten bijdragen aan betere kansen voor jongeren, een verbeterde doorstroming op de woningmarkt en meer ruimte voor het middensegment;
- woningbouw en de groei van het woningbestand de basis is voor een adequaat (winkel)voorzieningenniveau, die de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern Nederhorst den Berg ten goede komen;
- Nederhorst Noord vanuit planologisch oogpunt een geschikte locatie is voor woningbouw.

Er een grote behoefte is aan nieuwe woningen om jongeren perspectief op wonen in hun eigen gemeente te bieden, om inwoners een zo levensloopbestendige woonomgeving te verschaffen en om aan de steeds grotere verscheidenheid in woonbehoefte tegemoet te komen.

Conclusie

Er is in de gemeente te weinig harde plan capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De behoefte is minimaal 184-230 woningen in Nederhorst den Berg en er zijn harde plannen voor 14

woningen. De gemeenteraad heeft besloten om mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van de nieuwe woningbouwlocatie Nederhorst noord, gericht op goede en betaalbare woningen, een verbeterde doorstroming, kansen voor jongeren. Dit komt de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Nederhorst den Berg ten goede.

2.8. Conclusie woningbehoefte

Er is grote behoefte aan nieuwe plannen in Wijdmeren en specifiek in Nederhorst den Berg. Dit project geeft daar mede invulling aan met een gedifferentieerd programma.

3. Locatieafweging

3.1. Inleiding

Onderdeel van de laddermotivatie voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een motivatie waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. In dit geval gaat het om een locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is de locatiekeuze gemotiveerd.

3.2. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

In hoofdstuk 2 is de behoefte aan woningen in de gemeente Wijdmeren en Nederhorst den Berg beschreven. Ook is aangegeven dat de inbreidingsmogelijkheden in de kern Nederhorst den Berg in 2020 opdrogen. Er is in totaal behoefte aan circa 800 woningen in de periode 2019-2030, waarvan minimaal 184-230 in de kern Nederhorst den Berg. In een dorps woonmilieu met gemiddeld circa 25 woningen per hectare is ten minste 7 hectare nodig. Die ruimte is niet te vinden in de kern, zonder de woningdichtheid fors te verhogen. Een dergelijke intensivering binnen de bestaande kern zou leiden tot een stedelijke dichtheid en kan alleen door appartementen toe te voegen. Omdat er ook vraag is naar grondgebonden woningen, is uitbreiding noodzakelijk. Hiermee blijft het groene dorpse karakter van Nederhorst den Berg intact en kan invulling worden gegeven aan de woningbehoefte.

Bij de locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied speelt het beleidskader een belangrijke rol. Daarom wordt hierna ingegaan op het relevante ruimtelijke rijks- provinciaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3.3. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (ontwerp 2019)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook

voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

In dit geval wordt een woonwijk gerealiseerd die bijdraagt aan de grote woningbehoefte en het versterken van de leefbaarheid in de kern. Door niet alles vol te bouwen in de kern, blijft er voldoende groen en water en ruimte om te bewegen.

3.4. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofddambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.

- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 een richting uitgezet om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

- I. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst;
- II. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging;
- III. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem;
- IV. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal;
- V. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie;
- VI. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Toetsing

Het project sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050, vooral ten aanzien van de ontwikkeling van woonlocaties aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, waterrobuust, energieneutraal en in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd 2019)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast.

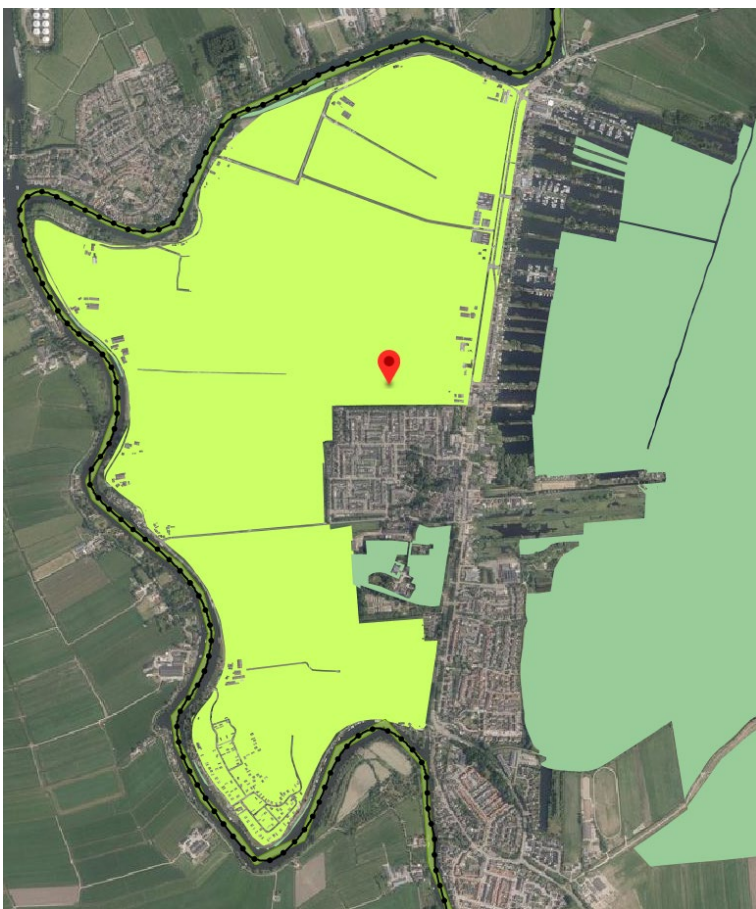
Het plangebied is onderdeel van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ontwikkelingen zijn hier alleen onder voorwaarden mogelijk. Het gebied is ook aangemerkt als weidevogelleefgebied. Uit onderzoek² blijkt echter dat er geen broedparen in het ontwikkelingsgebied voorkomen. In het verstoringsgebied van 250 meter rondom het ontwikkelingsgebied zijn in 2018 twee broedparen aangetroffen. De effecten zijn marginaal.

De provincie heeft criteria opgesteld waaraan een weidevogelleefgebied moet voldoen. Tevens heeft de provincie zichzelf de mogelijkheid gegeven om – op basis van een inventarisatie – wijzigingen in de begrenzing aan te brengen. De Horn- en Kuijerpolder voldoet niet aan een van de criteria die de provincie zichzelf heeft opgelegd. Het zeer gering aantal broedparen maakt dat er geen duurzame populatie mogelijk is voor weidevogels. Ook de recente inventarisatie geeft geen aanleiding om de gehele Horn- en Kuijerpolder aan te wijzen. In belangrijke delen zijn nog nooit of slechts incidenteel weidevogels gemeld. Alleen in het noorden van de polder is een zekere concentratie van weidevogels aanwezig.

² Afdoend onderzoek Weidevogel: Horn- en Kuijerpolder, Els & Linde B.V. juni 2019



Figuur 3.1. Uitsnede kaart UNESCO



Figuur 3.2. Uitsnede kaart ecologie

Voor dit plan is het volgende van belang:

- Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling: een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Daarop is in hoofdstuk 2 ingegaan.
- Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen: 3 Artikel 5a, artikel 5c en artikel 15 zijn van overeenkomstige toepassing. Een dorpsuitbreiding is alleen mogelijk als;
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;
 - c. het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 5a of artikel 5c;
 - d. het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;
 - e. er geen reële andere mogelijkheden zijn.
- Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied: Een ontwikkeling is alleen mogelijk als indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie rekening wordt gehouden met
 1. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 2. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
 hierbij wordt betrokken:
 1. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
 2. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 3. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.
 Gedeputeerde Staten zullen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen.
- Artikel 25 Weidevogelleefgebied: Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van de weidevogelleefgebieden wijzigen naar aanleiding van recente tellingen van het aantal broedparen.
- Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen: een bestemmingsplan dient te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie bij woningbouwlocaties. De nieuwe woonwijk wordt minimaal energieneutraal.

Conclusie

De gemeente heeft de provincie verzocht om mee te werken aan het initiatief omdat er in Nederhorst den Berg geen reële andere alternatieven zijn om in de woningbehoefte te voorzien en de leefbaarheid van deze kern te versterken. Uit recente tellingen blijkt dat er geen broedparen in het gebied voorkomen. De provincie wordt daarom verzocht de grens van het weidevogelleefgebied aan te passen.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijdmeren (2012)

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van Wijdmeren tot 2030.

'Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede' is het motto. De structuurvisie geeft antwoord op de vragen als waar is nog ruimte voor natuur, wonen, werken, verkeer en recreatie.

In structuurvisie Wijdmeren is de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur beschreven. De locatie is niet gezien als potentiële uitbreidingslocatie. De locatie die wel in beeld is als toekomstige uitbreidingslocatie is Overmeer, ten zuiden van Nederhorst den Berg. Deze locatie is inmiddels echter ontwikkeld.

