

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Eemvallei**

datum
2 februari 2024

projectnummer
P07157

opdrachtgever
Het Flevo-landschap

BRO
projectleider
FWi

projectteam
LvdH, MvK

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 200 woningen te realiseren op het perceel ZWD03-D-802 in Zeewolde. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Op het perceel ZWD03-D-802 (onderdeel van de Eemvallei Oosterwold te Zeewolde zijn 200 woningen beoogd, waarvan 30% in het betaalbare segment en 70% in de vrije sector. Het beoogde programma betreffen grondgebonden woningen geschikt voor (actieve) ouderen, starters en jonge gezinnen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

| Woningtype | Aantal |
|--------------------|------------|
| Betaalbare segment | 60 |
| Vrije sector | 140 |
| Totaal | 200 |



Figuur 1: Planinitiatief ligging

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 200 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder meer gekeken naar:

- Provincie Flevoland, Omgevingsvisie 2030;
- Provincie Flevoland, Strategische agenda;
- Provincie Flevoland, woningmarktonderzoek Flevoland 2020;
- Regio ZUND-gemeenten, Regionale woondeal 2023;
- Regio MRA, Regionale woondeal 2023;
- Gemeente Zeewolde, Toekomstvisie 2040;
- Gemeente Zeewolde, Woonvisie 2020;
- Gemeente Zeewolde, Omgevingsvisie 2024;
- Gemeente Zeewolde en gemeente Almere, Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold.



Figuur 2: Referentiebeeld initiatief

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Flevoland realiseert in de periode tot 2030 circa 40.000 woningen, waarvan 8.343 in de ZUND-gemeenten. Het initiatief realiseert circa 200 woningen en sluit aan bij de woningbouwopgave.
- Provinciaal wordt er gestreefd dat bij een locatiekeuze, inrichting en bouw van woonwijken er rekening gehouden wordt met bodem, water en biodiversiteit. Het initiatief realiseert woningen al onderdeel van een groter plan van totaal ruim 182 ha met onder meer box, moeras, Eemvallei en natuurinclusieve landbouw. Een klein deel hiervan, circa 9,4 hectare wordt gereserveerd voor maximaal 4,7 hectare woning, 3,6 hectare verharding/infrastructuur en 1,2 ha groen. Dit sluit aan bij het beleid van de provincie Flevoland.
- De bevolkingssamenstelling verandert. Gemeente Zeewolde streeft naar een geschikte woning voor alle inwoners. Zeewolde heeft nu veel gezinnen, maar het aantal ouderen neemt snel toe. Voor hen is een geschikte woning nodig. Dit initiatief realiseert zowel woningen voor gezinnen als voor ouderen.
- Het beleid geeft aan dat er extra woningen in het betaalbare segment nodig zijn. 30% van dit initiatief is betaalbaar en sluit daardoor aan op het beleid.
- De gemeente streeft naar diverse woonmilieus. Dit initiatief heeft een ander woonmilieu dan de meeste woningbouwontwikkelingen door de ruime aanwezigheid van groen. Hierdoor sluit dit initiatief aan op het beleid.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie 'Natuur' en 'Agrarisch'. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan, als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, de functies 'Natuur' en 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- De planlocatie grenst aan een gebied waar nieuwe ontwikkelingen betreft woningbouw plaatsvinden. Oosterwold beslaat een gebied van ruim 4.300 hectare in de gemeenten Almere en Zeewolde. Verspreid over het gebied worden 15.000 woningen toegevoegd. Hierdoor sluit het planinitiatief aan op de intergemeentelijke structuurvisie.
- Het initiatief heeft een zeer groen karakter. Het is een natuurgebied waarbinnen 46.573 m² rood (23.287 BVO) is toegestaan. Dit kan niet gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gelet op de huidige structuurvisie, toekomstige woningbouwplannen in het gebied, het unieke en groene karakter van het initiatief en de mogelijkheden om dit binnen het bestaand stedelijk gebied van Zeewolde te realiseren, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimte gebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, sluit het wel aan bij het beleid van gemeente Zeewolde en de structuurvisie Oosterwold.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet behoefte aan het woningbouwprogramma worden aangetoond. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Zeewolde is het primaire verzorgingsgebied. De regio Flevopolder (gemeenten Almere, Dronten en Lelystad) vormen het secundair verzorgingsgebied. Vanwege de ligging nabij gemeente Almere wordt deze gemeente ook los van de regio bekeken.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 200 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zeewolde en de regio Flevopolder neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor de gemeente Zeewolde is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 1.100 woningen, tegenover een behoefte van circa 1.255 woningen.
- Ook in de regio Flevopolder is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 44.050 extra woningen. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 13.600 woningen.
- Ook uit de woondeal van de ZUND-gemeenten en MRA-regio blijkt een behoefte aan extra woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 200 woningen te realiseren in het betaalbare- en vrije koopsegment voor de doelgroepen (actieve) ouderen, starters en jonge gezinnen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau is er een tekort aan koopwoningen. Vooral aan de westzijde van de provincie. Het initiatief realiseert koopwoningen en sluit daardoor aan op de behoefte.
- Flevoland is een relatief jonge provincie met veel gezinnen en trekt gezinnen aan die een ruime woning in een groene, kindvriendelijke omgeving en goede prijs-/kwaliteitsverhouding zoeken. Het initiatief, gevestigd in een natuurlijke omgeving en gericht op gezinnen, sluit hierop aan.
- Er is in het verzorgingsgebied behoefte aan betaalbare woningen. 30% van dit initiatief betreffen betaalbare woningen. Hierdoor speelt het initiatief in op een behoefte.
- De provincie en gemeente willen een divers aanbod aan woonmilieus realiseren en meer oog voor de ruimtelijke kwaliteit hebben, zodat Zeewolde en/of Flevoland aantrekkelijk is voor verschillende type bewoners in verschillende levensfase. Dit initiatief realiseert woningen in een natuurgebied en kent daardoor een bijzonder woonmilieu. Hierdoor sluit het initiatief aan op de behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 200 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte in de regio Flevopolder is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Zeewolde en de regio Flevopolder hadden beide in 2022 een woningleegstand van respectievelijk 1%

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktabakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Zeewolde

| Verhuisbewegingen | Gemeenten | Relatief |
|--|---------------------------------------|----------|
| Binnen gemeente Zeewolde | Zeewolde | 49% |
| Vanuit regio Flevopolder | Almere, Dronten en Lelystad | 9% |
| Totaal aantal verhuisbewegingen | Almere, Dronten, Lelystad en Zeewolde | 58% |

Tabel 2 toont dat circa 49% van de verhuisbewegingen in de gemeente Zeewolde afkomstig is uit de eigen gemeente. De gemeente Zeewolde is daarom het primaire verzorgingsgebied. Samen met de gemeenten Almere, Dronten en Lelystad vormt gemeente Zeewolde de Flevopolder. Deze regio is het secundair verzorgingsgebied. Circa 9% van de verhuisbewegingen naar Zeewolde komt hier vandaan. De meeste verhuisbewegingen vanuit de Flevopolder zijn afkomstig uit Almere, namelijk 6%. Omdat de ligging van het initiatief zeer nabij gemeente Almere is wordt in de kwantitatieve onderbouwing gemeente Almere ook apart weergegeven. Het totale verzorgingsgebied is in totaal goed voor 58% van de verhuisbewegingen in en naar Zeewolde. Dit is relatief laag, maar gezien de geografische ligging wel de meest logische afbakening.

Verhuizingen naar Zeewolde

| | Aantal | % |
|--------------|--------|----|
| ← Almere | 137 | 6% |
| ← Harderwijk | 86 | 4% |
| ← Amersfoort | 73 | 3% |
| ← Utrecht | 60 | 3% |
| ← Amsterdam | 50 | 2% |

Bron: CBS 2022

Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Zeewolde overzicht

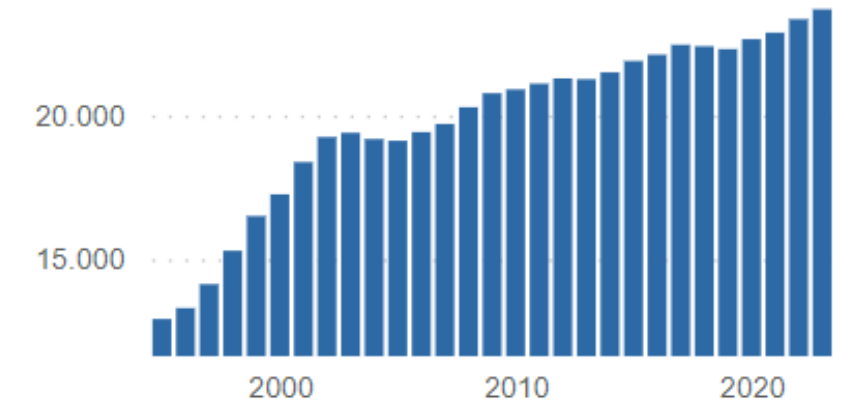
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in gemeente Zeewolde, gemeente Almere en in de regio Flevopolder. In gemeente Zeewolde groeien het aantal inwoners en het aantal huishoudens relatief gezien even veel, maar in de gemeente Almere en regio Flevopolder is wel zichtbaar dat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners. Dit komt doordat de gemiddelde omvang van huishoudens afneemt.²

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). De regionale bevolkings- en huishoudensgroei is verhoudingsgewijs groter dan in de gemeente Zeewolde. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Zeewolde.
- In gemeente Zeewolde, gemeente Almere en de regio Flevopolder is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In 2022 zijn er in de gemeente Zeewolde 279 woningen opgeleverd en 345 woningen in aanbouw. De opgeleverde woningen bestaan voornamelijk uit appartementen.⁵
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen.⁶ Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is

Demografische ontwikkeling



Bron: CBS 2023

Figuur 4: Demografische ontwikkeling gemeente Zeewolde

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

| | Gemeente Zeewolde | | | Gemeente Almere | | | Regio Flevopolder | | |
|--|-------------------|--------|--------------|-----------------|---------|---------------------------|-------------------|---------|----------------|
| | 2022 | 2032 | Ontwikkeling | 2022 | 2032 | Ontwikkeling | 2022 | 2032 | Ontwikkeling |
| A. Inwonertal | 23.348 | 24.840 | +6% | 217.828 | 273.520 | +25% | 365.255 | 446.980 | +22% |
| B. Huishoudens | 10.091 | 10.680 | +6% | 92.438 | 119.040 | +29% | 156.660 | 196.590 | +25% |
| C. Benodigde woningvoorraad | 9.155 | 10.410 | +1.255 | 88.874 | 116.870 | +27.996 | 150.645 | 194.690 | +44.045 |
| D. Harde plancapaciteit tot 2032 | | 1.102 | | | N.B. | | | 13.636 | |
| E. Zachte plancapaciteit tot 2032 | | 530 | | | N.B. | | | 30.979 | |
| F. Totale plancapaciteit tot 2030 | | 1.632 | | | 21.701 | | | 44.615 | |
| G. Aanvullende woningbehoefte = C-D | | | +153 | | | +6.295³ | | | +30.409 |

² Opendata CBS, bevolking en huishoudens

³ Voor gemeente Almere is geen onderscheid bekend tussen harde en zachte plancapaciteit. De aanvullende woningbehoefte is daardoor berekend op basis van de totale plancapaciteit.

⁴ Primos prognose, woningvoorraad

⁵ Nieuwbouwmonitor, geodienst xyz

⁶ Woondeal MRA en woondeal ZUND-gemeenten

minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Zeewolde bevat 1.632 woningen, waarvan 1.102 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Zeewolde sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 153 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio Flevopolder bevat 44.615 woningen, waarvan 13.636 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 30.409 woningen (zie rij F). Hetzelfde geldt voor gemeente Almere, waar de totale plancapaciteit niet voldoende is om in de behoefte te voorzien. Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Opgave uit de Woondeal ZUND-gemeenten & Woondeal MRA

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Zeewolde valt onder woondeal ZUND-gemeenten. Maar een deel van het secundaire verzorgingsgebied, namelijk gemeenten Almere en Lelystad vallen onder de woondeal MRA. Uit deze twee woondeals blijkt de volgende woningbouwambitie:

- De provincie Flevoland heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 40.000 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De provincie Flevoland heeft 15.800 woningen in de harde plancapaciteit⁷ en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 24.200 woningen.
- De ZUND-gemeenten (Urk, Dronten, Noordoostpolder en Zeewolde) hebben de opgave om tot 2030 bruto 8.343 woningen te realiseren. Deze regio heeft 5.248 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 3.095 woningen.
- De metropool regio Amsterdam, waar de gemeenten Almere en Lelystad deel van uitmaken, heeft de opgave om tot 2030 bruto 171.200 woningen te realiseren. De MRA heeft 64.816 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 106.384 woningen.
- Gemeente Zeewolde heeft de opgave om tot 2030 bruto 1.632 woningen te realiseren⁸. Gemeente Zeewolde heeft 1.102 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 530 woningen.

⁷ Inventarisatie plancapaciteit najaar 2022, ABF research

⁸ De opgave genoemd in de Woondeal komt niet precies overeen met de genoemde opgave op basis van woningbouwprognoses (vorige pagina). Op basis van beide bronnen blijkt echter dat er sprake is van een aanvullende opgave.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

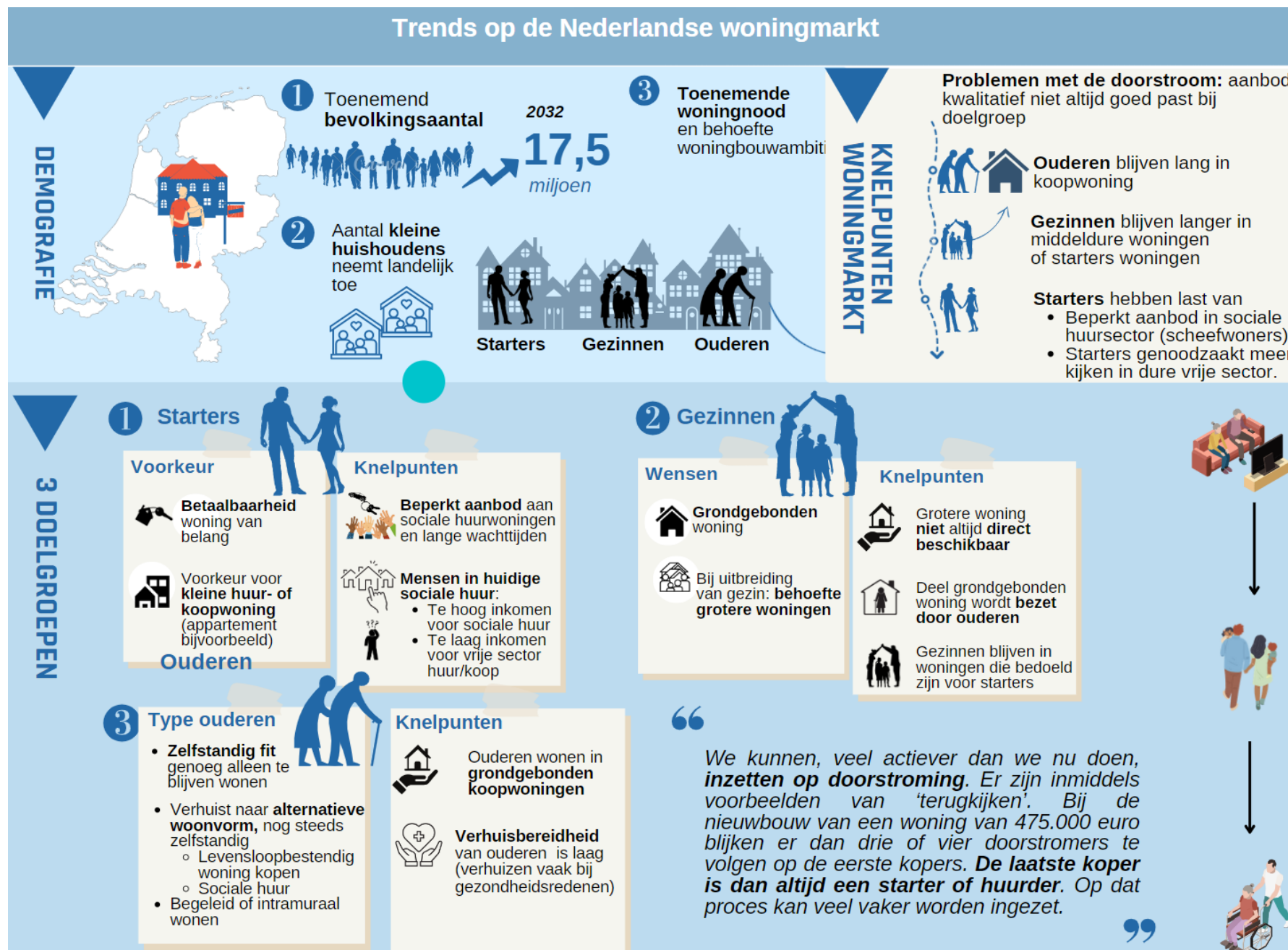
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woningmarktonderzoek Flevoland 2020 en de woonvisie van de gemeente Zeewolde. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 5 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de Nederlandse woningmarkt. In de basis zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief voorziet in 200 woningen bedoelt voor starters, jonge gezinnen en ouderen (actieve senioren en empty nesters).

- 30% van de woningbouwontwikkeling is financieel bereikbaar voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Hierdoor worden starters aangesproken.
- Het initiatief realiseert grondgebonden woningen met een eigen tuin. Dit sluit aan op de wensen van gezinnen.
- Het initiatief realiseert ook grondgebonden woningen en zal vooral de actieve ouderen aanspreken die graag in de natuur zijn en in de tuin werken.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Zeewolde beschikt over circa 9.155 woningen.⁹ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

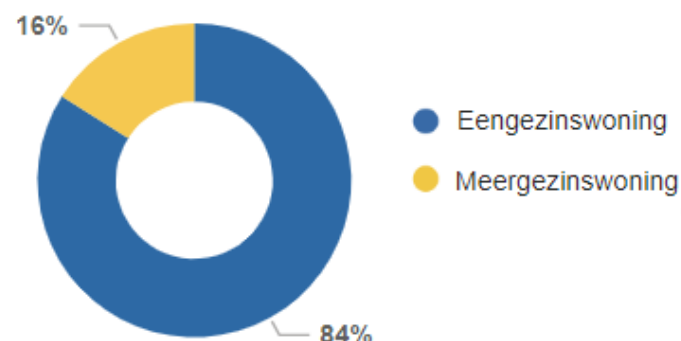
- Circa 84% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 16% een meergezinswoning.
- Circa 71% van de woningvoorraad is een koopwoning en 29% een huurwoning. Daarbij is circa 22% van de huurwoningvoorraad in bezit van een woningbouwcorporatie en betreft 7% particuliere huurwoningen.
- Het meest voorkomende type woning is de rijwoning (46,1%) gevolgd door de hoekwoning (18,3%).¹⁰

Kwalitatieve behoefte

Woningmarktonderzoek Flevoland 2020

- Flevoland is van oudsher een migratieprovincie en heeft altijd een belangrijke rol vervuld bij het bieden van goede en betaalbare huisvesting. Hierdoor zijn veel huishoudens in de provincie middelbaar opleid en hebben ze een middeninkomen.

Woningvoorraad - type



Bron: CBS 2022

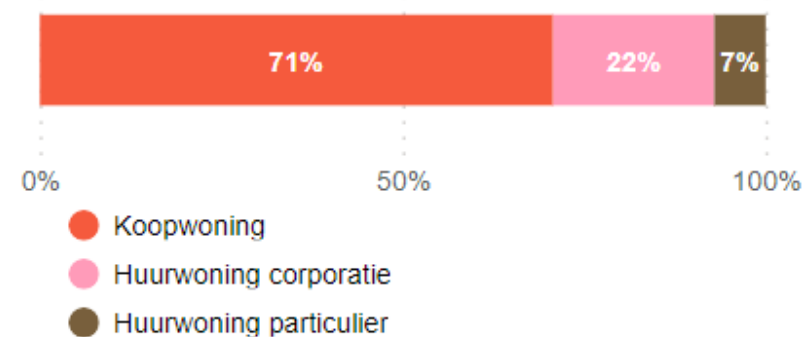
Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Zeewolde

⁹ CBS opendata, aantal woningen

¹⁰ Geodienst, nieuwbouwmonitor

- De bevolking in de provincie is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Het aantal huishoudens blijft de komende decennia groeien.
- Flevoland heeft relatief gezien veel jonge gezinnen.
- Flevoland heeft bovengemiddeld veel koopwoningen (tweederde van de woningvoorraad). De koopvoorraad bestaat vooral uit rij- en hoekwoningen. Een groot deel van de voorraad valt in het goedkope tot middeldure segment. Met name aan de westkant van de provincie loopt de druk op de koopmarkt aanzienlijk op. De vraag is groter dan het aanbod en de prijzen nemen toe.
- Flevoland heeft daarnaast relatief veel huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit hangt samen met de relatief kleine groep huishoudens met een laag inkomen en de grote groep huishoudens met een middeninkomen in de provincie. Maar er zijn daardoor wel extra woningen in de sociale huursector nodig.

Woningvoorraad - eigendom



Bron: CBS 2022

Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Zeewolde

- De ambitie bij nieuwe woningbouwinitiatieven is om het accent te leggen op de sociale huursector en op de goedkope en middeldure koopsector. De huidige (monotone) woningvoorraad trekt veelal dezelfde groep mensen aan en door de woningvoorraad uit te breiden met 'nieuwe' woningtype worden meerdere doelgroepen aangetrokken.
- De aankomende jaren neemt de vergrijzing toe. De vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen neemt daardoor toe, zowel in de huursector als in de koopsector.

Woonvisie gemeente Zeewolde (2020)

- Zeewolde is én blijft een groeigemeente. De gemeente heeft nog altijd een natuurlijke groei. Daarnaast neemt het aantal huishoudens toe, onder andere door de dalende huishoudensgrootte.
- Zeewolde is in trek bij gezinnen die een ruime woning in een groene, kindvriendelijke omgeving en goede prijs-/kwaliteitsverhouding zoeken.
- Jongeren tussen 15 en 24 jaar oud verlaten de gemeente daarentegen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij gaan studeren.
- Vooral in de sociale huursector wonen kleine huishoudens.
- De behoefte aan kleine en betaalbare huurwoningen, zoals sociale huur, stijgt. Er blijft echter ook behoefte bestaan aan eengezinswoningen.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS stonden er in 2022 ongeveer 70 woningen leeg in de gemeente Zeewolde. Dit is 1% van de totale woningvoorraad. De leegstand in de regio Flevopolder bedraagt ook circa 1%. Voor een gezonde doorstroom op de woningmarkt is een woningleegstand van 2% gewenst (frictieleegstand).

Bijlage 2: Beleidskaders

Provincie Flevoland

Strategische Agenda Flevoland (2022)

In de Strategische Agenda wordt aan de hand van drie ontwikkelpijlers beschreven wat de regio de komende jaren wil bereiken. Twee van de pijlers zijn 'vitale steden en dorpen' en 'robuust natuurlijk verbonden'. De doelen van deze pijlers zijn onder andere:

- Flevoland draagt bij aan de nationale woningbouwopgave door betaalbare woningen te bouwen. Er is een divers aanbod aan woningen en woonomgevingen gerealiseerd, zodat Flevoland aantrekkelijk is voor verschillende type bewoners in verschillende levensfase.
- In steden en dorpen worden verouderde woonomgevingen, bedrijfsvastgoed en publieke ruimtes vernieuwd.
- De steden en dorpen in Flevoland zijn levendige en vitale omgevingen waar het prettig en gezond wonen, werken, leren en recreëren is.
- In woonwijken wordt rekening gehouden met bodem, water en biodiversiteit. Nieuwe en bestaande wijken zijn duurzaam, waterzuinig, klimaatadaptief en circulair.
- Het natuurlijke fundament van Flevoland is robuust en toekomstbestendig. Dat betekent dat in zowel stedelijke als landelijke gebieden de biodiversiteit is toegenomen, de bodem- en waterkwaliteit is verbeterd, wordt geanticipeerd op bodemdaling en de omgeving klimaatadaptief is.

Regio Flevopolder

Regionale woondeal ZUND-gemeenten (2023)

De ZUND-regio bestaat uit de gemeenten Noordoostpolder, Urk, Dronten en Zeewolde. De opgave voor de ZUND-regio is onder andere:

- In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

- De provincie Flevoland dient circa 40.000 woningen te realiseren, waarvan 8.343 in de ZUND-gemeenten. In de regio is de woningbouwambitie met circa 600 woningen verhoogd ten opzichte van de provinciale afspraken. Hierdoor kan de provinciale woningbouwopgave ook worden gehaald bij vertraging of planuitval.
- Landelijk wordt er gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar en 15.000 woningen uit transformatie. De regio kijkt hoe ze hier aan kan bijdragen.
- Provincie Flevoland streeft naar het toevoegen van 26.458 betaalbare huur- en koopwoningen (69% van de totale woningbouwopgave). Hiervan worden 5.734 woningen gerealiseerd in de ZUND-regio.
- De regio streeft ernaar dat bij een nieuwbouwininitiatief 30% sociale huur betreft en 40% betaalbaar is (inclusief koop en/of middenhuur). Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.
- De ZUND-regio zet zich in voor de realisatie van 378 middenhuurwoningen en 3.514 goedkope koopwoningen.

Gemeente Zeewolde

Toekomstvisie Zeewolde 2040

In de toekomstvisie wordt aangegeven welke opgaven inwoners zien op (onder andere) het gebied van wonen. Ze vinden het belangrijk dat de eigenheid van Zeewolde behouden blijft terwijl Zeewolde zich ontwikkelt. Uit deze centrale uitdaging volgen een aantal deelopgaven, onder andere:

- Spreiding zorgvoorzieningen en ouderenwoningen;
- Inbreiding, hoogbouw of uitleglocaties met behoud dorps karakter;
- Voldoende passend aanbod voor jongeren;

De bevolkingssamenstelling verandert. Nu zijn er nog veel gezinnen, maar het aantal ouderen neemt toe. Ook trekken jongeren weg, maar

geven zij aan later graag terug te komen. De komende jaren dient ingezet te worden op de volgende aspecten:

- Gemêleerde wijken;
- Differentiatie in bebouwing;
- Stimulering van doorstroming ter voorkoming van scheefwonen;
- Meer bouwen voor eenpersoonshuishoudens, starters en ouderen;
- Betaalbare huur- en koopwoningen;
- Meer oog voor ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkelingen;
- Ruimte voor bijzondere architectuur.

Woonvisie gemeente Zeewolde (2020)

- Bij nieuwbouw wil de gemeente een gemengd programma realiseren met een gelijke hoeveelheid goedkoop, middelduur en duur.
- Daarnaast is ondersteuning van starters (door bijvoorbeeld een Starterslening) gewenst. Dit zorgt voor een doorstroming uit met name de sociale huurvoorraad. Om dit te verwezenlijken is een goede, in tijd gespreide nieuwbouwproductie essentieel. In de sociale huursector ligt het accent op kleine en betaalbare woningen voor kleine huishoudens met lage inkomens.
- De samenleving verandert en de woonwensen verschuiven. Variatie in woonvormen kan hierbij aansluiten. Hierbij kan gedacht worden aan particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor is ruimte in Oostervold, maar ook in Zeewolde kan dit een goede toevoeging zijn.
- De gemeente Zeewolde wil werken aan een woningvoorraad die in afnemende mate klimaat belastend is en in afnemende mate afhankelijk is van fossiele brandstoffen. Dat moet uiteindelijk leiden tot woonwijken die in 2050 Co2-arm zijn, waar duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt worden in goed geïsoleerde woningen en wijken circulair zijn met de inzet van duurzame materialen en zoveel mogelijk hergebruik van materialen.

Omgevingsvisie Zeewolde (2024)

De omgevingsvisie van gemeente Zeewolde bevat het gemeentelijk beleid op hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de gemeente. Een van de 11 speerpunten van de gemeente Zeewolde is dat de gemeente een divers woningaanbod heeft dat betaalbaar is voor verschillende doelgroepen en het woningaanbod sluit aan op de behoeften van verschillende generaties. De opgaven die hierbij horen zijn onder anderen:

- Voorzien in de woningbehoefte: de gemeente streeft naar een geschikte woning voor iedereen. Dat betekent dat er een gevarieerd aanbod van woningen is, waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijk zijn. De gemeente stimuleert gemixte woonomgevingen waar meerdere doelgroepen bij elkaar wonen. Om te voorzien in de woonbehoefte groeit de gemeente organisch, waarbij onder andere ook Oosterwold wordt ontwikkeld.
- Bouwen passend bij de huidige identiteit, waarden en karakter van het dorp: er is aandacht voor een leefomgeving met voldoende groen.
- Toekomstgericht bouwen rekening houdend met de leeftijd van de huidige en toekomstige inwoners en samenstelling van de bevolking.
- Stimuleren duurzaam en klimaatbestendig bouwen van woningen én van de openbare ruimte.

Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold (2013)

Oosterwold beslaat een gebied van ruim 4.300 hectare op het grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde. Oosterwold wordt een uniek groen woon- en werkgebied waarvan bewoners en ondernemers in hoge mate zelf bepalen hoe hun omgeving eruit komt te zien. Verspreid over het gebied worden 15.000 zeer diverse woningen toegevoegd. Hiervan dient 30% financieel bereikbaar te zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen.

Voor de ontwikkeling van Oosterwold gelden zes inhoudelijke ambities.

- **Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven.** Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder groen gebied met unieke kansen voor landelijke woon- en werkmilieus.
- **Oosterwold ontwikkelt zich organisch.** Oosterwold wordt van binnenuit ontwikkeld door initiatiefnemers in het gebied zelf. Naast individuele initiatieven biedt Oosterwold ruimte voor collectieve initiatieven, zoals een gemeenschappelijk woonerf of zorglandgoed.
- **Oosterwold is een continu groen landschap.** Elke ontwikkeling van wonen of werken in Oosterwold wordt omringd door een vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw.
- **Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager.** Oosterwold biedt ruimte voor landbouw. Het streven is om ongeveer 10% van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren.
- **Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend.** Oosterwold moet een Co2-neutrale en energieleverende streek worden, die bijdraagt aan de Flevolandse positie op het gebied van duurzame energie.
- **Oosterwold is financieel stabiel.** Oosterwold wordt op een radicaal andere wijze ontwikkeld dan bij gebiedsontwikkelingen in Nederland gebruikelijk is. Oosterwold zal hierbij een afwijkend maar stabiel financieel model krijgen.

Bij de ontwikkeling van Oosterwold gelden minder (strikte) regels dan bij gangbare vormen van gebiedsontwikkeling. De principes van Oosterwold zijn de regels waar de mensen elkaar aan houden. De principes zijn als volgt.

- **Principe 1: Mensen maken Oosterwold.**
- **Principe 2: Vrije keuze in kavels.** Een initiatiefnemer kan in Oosterwold zelf een kavel kiezen. De keuze hangt af van de beschikbaarheid van de grond voor een juiste prijs.
- **Principe 3: Generiek kavel met vaste ruimteverdeling.** Alle kavels dragen bij aan de realisatie van de ruimteverdeling zoals dat in de 'generieke kavels' is vastgelegd. Een kavel bestaat uit 20% bebouwing, 6,5% verharding, 20,5% publiek groen, 2% water en 51% (stads) landbouw.

- **Principe 4: Specifiek kavel met specifieke ruimteverdeling.** Er kan daarnaast voor een 'specifiek kavel' gekozen worden, welke 'groener' zijn dan de standaardkavel. Een landschapskavel wordt gekoppeld aan bestaande bossen, de zone voor de Eemvallei en het uitbouwen van ecologische structuren in het gebied. De landschapskavel bestaat uit 6% bebouwing, 2% verharding, 89,5% publiek groen en 2,5% water.
- **Principe 5: Vrijheid en restricties voor bebouwing.** Om de continuïteit van het landschap te garanderen wordt de bebouwing zodanig op de kavel gesitueerd dat het wordt omringd door de groene ruimte van de kavel.
- **Principe 6: Meebouwen aan de infrastructuur.** De lokale infrastructuur wordt door initiatiefnemers gemaakt en beheerd. De hoofdinfrastructuur blijft een verantwoordelijkheid van de overheden.
- **Principe 7: Oosterwold is groen.** Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied.
- **Principe 8: Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend.** Iedere initiatiefnemer draagt bij aan zelfvoorzienendheid door bij te dragen aan het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en de energievoorziening.
- **Principe 9: Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend.**
- **Principe 10: Publieke investeringen zijn volgend.** Pas als er voldoende gebruikers in het gebied zijn, zal het bevoegd gezag een voorstel doen te investeren in publieke voorzieningen.