

Aalsmeer

Onderbouwing ladder voor duurzame
verstedelijking BP Nieuw Calslagen



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking BP Nieuw Calslagen

identificatie

projectnummer:

041508.20151342

Projectleider/auteur:

ir R. Schram / ing. J. Jansen

planstatus

datum:

28-07-2016

status:

Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding en conclusie	3
Hoofdstuk 2	De toetsing	5
2.1	Afbakening regionale woningmarkt	5
2.2	Omschrijving en conclusies Rijksladder	8
2.3	Omschrijving en conclusies provinciale ladder	9
2.4	Toetsing trede 1: Actuele regionale behoefte	10
2.5	Toetsing trede 2: Locatie-eisen en locatiekeuze	19
2.6	Toetsing trede 3: Multimodale ontsluiting	20

Hoofdstuk 1 Inleiding en conclusie

Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Nieuw Calslagen' maakt de ontwikkeling van het gebied aan de Herenweg 64 in Kudelstaart mogelijk. Deze locatie ligt ter plaatse van het voormalige buurtschap Calslagen, aan de Westeinderplas. Tot voor kort waren deze gronden onder meer in gebruik als glastuinbouwlocatie. De agrarische activiteiten zijn echter beëindigd. Ook is het gebied cultuurhistorisch waardevol, maar niet goed zichtbaar en toegankelijk. Daarom is gezocht naar een nieuwe invulling voor het gebied. Hieruit is gebleken dat een invulling met woningbouw het meest geschikt is.

In het plangebied is een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Centraal ligt de fundering van de voormalige kerk Calslagen en een kleine begraafplaats. Aan de overzijde van de planlocatie staat een 19 eeuws arbeidershuisje. De historische verkavelingsstructuur is nog aanwezig. Een woningbouwontwikkeling kan de herontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle gebied financieel mogelijk maken. Daarbij wordt het omliggende gebied toegankelijk gemaakt zodat de monumenten behouden en zichtbaar gemaakt kunnen worden. Door het nieuwe gebruik krijgt het gebied toekomstwaarde.

Voor de toekomstige situatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij uitgegaan is van 15 vrijstaande woningen. Deze woningen zijn zo gepositioneerd dat de cultuurhistorische elementen centraal worden gesteld en optimaal geprofitteerd wordt van de ligging aan de Westeinderplas.

Doelgroep en woonmilieu

Dit project geeft invulling aan de behoefte aan dure grondgebonden woningen in een exclusie landelijk woonmilieu. De 15 vrijstaande woningen zijn allen bovendien levenloopbestendig en vallen onder de definitie van nultredenwoningen¹. In de regio is een grote vraag naar nultredenwoningen.



Globale ligging Plangebied

¹ Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is.

Het realiseren van dure koopwoningen op deze locatie is zeer kansrijk door:

- de ligging van percelen aan het grootste open water van de randstad, met vaarroutes naar alle omliggende plassen;
- landelijk wonen, maar toch aan de dorpsrand in de nabijheid van voorzieningen;
- het doen herleven van een oorspronkelijk buurtschap Calslagen rond het rijksmonumentale begraafplaats.



Stedenbouwkundig plan

De woningbouwontwikkeling is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling en is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied. Hieraan stellen het rijk en de provincie Noord-Holland specifieke voorwaarden. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan:

- Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Rijksladder)
- De artikelen 9, 13 en 15 van de geldende provinciale ruimtelijke verordening (provinciale ladder)².

Als basis voor de toetsing is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende (provinciale) beleid.

Conclusie

Uit de toetsing in hoofdstuk 2 blijkt, nadat de omvang van de regio is bepaald, dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en de relevante artikelen van de provinciale verordening (de 'provinciale ladder').

²: vastgesteld op 28 september 2015.

Hoofdstuk 2 De toetsing

2.1 Afbakening regionale woningmarkt

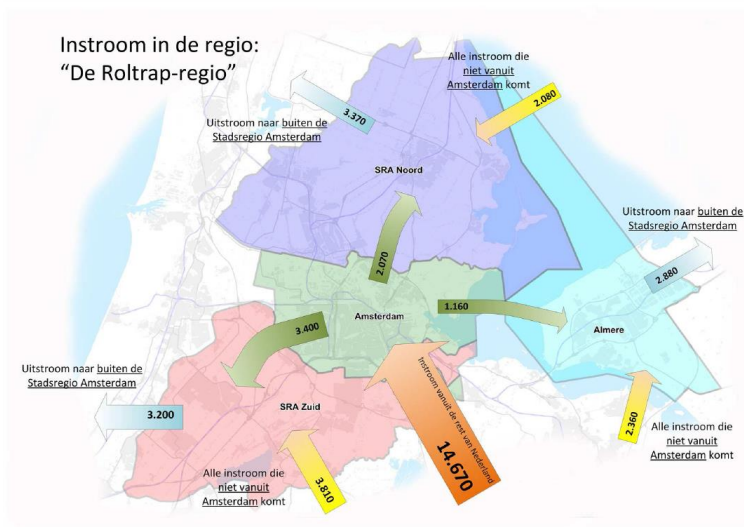
De raming van de behoefte heeft betrekking op de Stadsregio Amsterdam. Aalsmeer - waarbinnen Kudelstaart gelegen is - is gelegen in de deelregio Zuid. Voor de afbakening van de regionale woningmarkt zijn de volgende twee documenten het meest belangrijk:

- A. De roltrap in beweging, Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014 (2012)
- B. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015)

Deze twee documenten worden hierna besproken, waarna wordt afgesloten met een conclusie.

A. De roltrap in beweging, Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014 (2012)

Het roltrapmechanisme is een leidend principe in het functioneren van de woningmarkt in de Amsterdamse regio.



Figuur B1.1 De Roltrapregio...

De roltrapregio (bron: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014)

Een essentieel onderdeel van het 'roltrapmechanisme' is de massale instroom van jongeren. Zij komen voor het grootste deel van buiten de Stadsregio, in de stad Amsterdam. Studenten en goed opgeleide startende werkers (young professionals) beginnen onderaan de 'roltrap' en zetten hem in beweging.

Deze mensen worden aangetrokken door alles wat de stad Amsterdam hen te bieden heeft. Als ze zich eenmaal in Amsterdam hebben gevestigd, vormen zij zelf weer het draagvlak voor meer voorzieningen en bedrijvigheid, en als arbeidspotentieel weer een vestigingsplaatsfactor voor nieuwe bedrijven. Zo leggen zij de bodem onder een positieve economische ontwikkelingspiraal.

Enmaal in de gezinsfase verhuizen deze mensen vaak naar een van de regiogemeenten voor de gewenste gezinswoning met tuin. Zo wordt weer plaats gemaakt voor nieuwe jonge, talentvolle Amsterdammers aan het begin van de roltrap. Deze personen blijven wel behouden voor de regio én de arbeidsmarkt. In de regiogemeenten waarnaar zij doorstromen gaan deze doorstroomhuishoudens ontgroening en vergrijzing tegen en zorgen zij voor draagvlak voor allerlei lokale voorzieningen. Kortom; een gezonde balans.

Andere doelgroepen die worden onderscheiden zijn senioren en lokale starters. Voor al deze doelgroepen is het van belang dat tijdig de juiste woningen beschikbaar zijn om de roltrap goed te laten functioneren. Bij het klimmen op de woonladder is het immers essentieel dat er steeds een geschikte woning voor de volgende stap aanwezig is. Als dat zo is, gaat het klimmen vanzelf en daarmee blijft de roltrap in werking.

Het functioneren van de regio als roltrap kan geïllustreerd worden door het feit dat Amsterdam alleen in de groep 15-35 jarigen een positief migratiesaldo kent. Deze groep verzorgt voor het grootste deel de instroom in de stad. Uitstroom vindt vooral plaats door meerpersoonshuishoudens (al dan niet met kind) in de leeftijdscategorie 30-50. Een aanzienlijk deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekken (40%) verhuist naar een gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam of naar Almere. Voor de Metropoolregio als geheel is dit aandeel 50%. Uit de cijfers blijkt dat de top-10 gemeenten die voor de instroom zorgen in Amsterdam allemaal buiten de Metropoolregio liggen. Dit zijn bijvoorbeeld Groningen, Utrecht en Rotterdam. De top-10 gemeenten waar Amsterdammers naar toe vertrekken liggen juist allemaal binnen de Metropoolregio.

De roltrap verbindt de woningmarkt van de deelregio Amsterdam als een scharnier met die van de drie omliggende deelregio's Noord, Zuid en Almere. Tussen de deelregio's Noord, Zuid en Almere onderling is weinig uitwisseling. Ook de verhuisstroom vanuit de deelregio's richting Amsterdam is, behalve vanuit Zuid, vele malen kleiner dan omgekeerd. Duidelijk is dat een goed functionerende roltrap niet alleen een belangrijke voorwaarde is voor een goed functionerende metropool, maar tevens lokaal een grote meerwaarde heeft.

Het in stand houden en soepel functioneren van de roltrap is uitermate belangrijk voor de gehele regio. Voor het functioneren van de woningmarkt is het van belang de samenhang te zien in de economische ontwikkeling, de demografische ontwikkeling (dankzij instroom blijft de bevolking voldoende jong), de ontwikkeling van de inkomens- en vermogenspositie van huishoudens (deze op peil houden) en de beschikbare woningen ten opzichte van de vraag, zowel in aantal als soort. De instroom van jonge starters in Amsterdam en de doorstroom van gezinnen naar de regio zorgt voor groei en bloei van de Metropool in de breedst mogelijke zin.

Roltrapstromen divers van samenstelling

Nader beschouwd blijken de verhuisstromen vanuit Amsterdam naar de verschillende deelregio's wel verschillend te zijn van samenstelling. Zij weerspiegelen daarmee de verschillen in aantrekkingskracht van de deelregio's op diverse groepen huishoudens. De verschillende kenmerken van de woningvoorraad, de bevolking, de relatieve ligging en het imago van de deelregio bepalen op deze manier de aantrekkelijkheid van de verschillende deelregio's voor de te onderscheiden bevolkingsgroepen die zich in het 'roltrapmechanisme' bewegen.

Figuur B1.3 Verhuisstromen van huishoudens naar Amsterdam en vanuit Amsterdam naar de andere deelregio's, naar diverse kenmerken

	Instroom in Amsterdam	Naar Almere	Naar SRA Noord	Naar SRA Zuid
Leeftijd				
Tot 30 jaar	59%	34%	22%	35%
30 tot 50 jaar	32%	57%	53%	43%
Ouder dan 50	9%	9%	25%	22%
Gezinssituatie				
Alleenstaand	67%	14%	44%	40%
Paar	22%	32%	20%	26%
Paar met kinderen	4%	43%	24%	28%
Overig	7%	10%	12%	11%
Opleidingsniveau				
Hoog	47%	22%	26%	43%
Inkomen				
Doelgroep	45%	28%	42%	36%
Stap eigendom woning				
Naar koop	31%	65%	37%	39%
Stap type woning				
Naar eengezins	24%	81%	64%	64%

Verhuisstromen (bron: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014)

Deelregio Zuid

Aalsmeer maakt binnen de Stadsregio onderdeel uit van de deelregio Zuid.

Deze deelregio is populair bij het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuiscens naar de regio. Dat weerspiegelt de kenmerken van de zittende bevolking, die in het algemeen welvarender is en beter opgeleid dan de bevolking in de Stadsregio Noord of Almere. De verhuisrelatie van Amsterdam met Zuid is als enige van de drie regio's overigens geheel wederkerig; elk jaar vertrekken er nagenoeg evenveel huishoudens naar Amsterdam als dat er van Amsterdam naar Zuid vertrekken. De verhuisstroom vanuit Amsterdam naar Stadsregio Zuid is ook (veel) groter dan die naar de Stadsregio Noord of naar Almere.

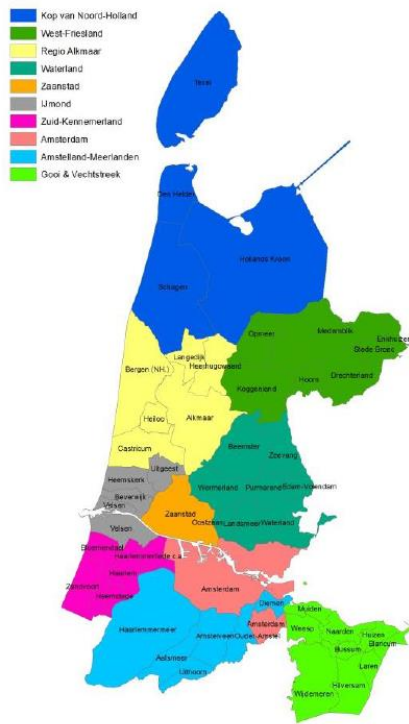
Aantrekkelijk aan Zuid is voor deze Amsterdamse huishoudens vooral de zeer strategische ligging van de deelregio. Grenzend aan Amsterdam en met prima verbindingen naar de rest van de Randstad.

Landschappelijk aantrekkelijk, biedt Zuid keus uit zowel zeer stedelijke, direct aan de stad Amsterdam grenzende woonmilieus (Amstelveen, Diemen) als zeer landelijke (Ouder-Amstel, Aalsmeer). De koopmarkt in Zuid is relatief duur en dus veel minder toegankelijk dan die van Noord of Almere. Het sociale huursegment is kleiner dan in Noord of Almere en het is vrij gelijkmatig verdeeld over de gemeenten in de regio Zuid. Het varieert van een kwart in Aalsmeer tot ruim een derde in Diemen. In dit sociale huursegment wordt overigens behoorlijk veel scheef gewoond.

B. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015)

De provincie Noord-Holland hanteert dezelfde regio-indeling voor haar bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose. De relevante subregio is Amstelland-Meerlanden; de gehele gemeente Aalsmeer valt hierbinnen.

Regio-indeling:



Regioindeling (bron: Prognose 2015-2040)

Conclusie afbakening regio

Als onderdeel van het roltrapmechanisme, maakt Kudelstaart - gemeente Aalsmeer - deel uit van de relevante regio 'stadsregio Amsterdam'. Binnen de woonregio (Stadsregio) Amsterdam maakt Aalsmeer onderdeel uit van deelregio Zuid / Amstelland-Meerlanden binnen deze woonregio. Uit het RAP blijkt dat deze deelregio populair is bij het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuiswens naar de regio.

Aalsmeer speelt binnen de regio een duidelijke rol in het aanbod aan landelijke woonmilieus.

2.2 Omschrijving en conclusies Rijksladder

Op grond van het bepaalde het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hiervoor, onder 2.1 is al uiteengezet op welke wijze de 'regio' afgebakend wordt. Uitgaande van die regio worden ten aanzien van de 'Rijksladder' de volgende conclusies getrokken.

Trede 1

De bouw van achttien woningen voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is in dit geval de stadsregio Amsterdam en daarbinnen de subregio Amstel-Meerlanden.

De afbakening van de regio wordt regionaal zo gehanteerd, zoals omschreven onder 2.1.

Zoals onder 2.4 zal worden uiteengezet is er sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - waarin door de ontwikkeling binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar wordt voorzien.

Trede 2

Zoals onder 2.5 zal worden uiteengezet, is het niet mogelijk om de woningbehoefte van de Stadsregio binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen.

De woningbehoefte in de stadsregio Amsterdam en in de subregio Amstelland-Meerlanden ligt hoger dan de totale plancapaciteit aan harde en zachte plannen. Er wordt daarom vanuit het oogpunt van kwantiteit gebouwd om in een actuele regionale behoefte te voorzien. In de stadsregio zijn bovenop alle bestaande plannen uitbreidingslocaties noodzakelijk. Er is dus behoefte aan nieuwe woningbouwplannen naast de nu bekende initiatieven, waar Calslagen onderdeel van uitmaakt.

Wat betreft het kwalitatieve aspect, het volgende. Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling voorziet in de bestaande behoefte aan een luxe landelijk woonmilieu met dure grondgebonden (nultreden) koopwoningen, met de specifieke kwaliteit die hoort bij wonen in de nabijheid van het water. Binnenstedelijk - binnen het dorp Kudelstaart - zijn deze mogelijkheden niet aanwezig. Ook elders binnen de gemeente Aalsmeer is hiervoor onvoldoende ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Op binnenstedelijke herstructurerings- of transformatielocaties bestaan evenmin mogelijkheden voor een dergelijke kwaliteit.

Trede 3

Onder 2.6 zal blijken dat de locatie passend multimodaal ontsloten wordt via de weg en door middel van fiets- en wandelpaden. Op circa 750 meter (loopafstand) ligt een bushalte met verbinding naar Aalsmeer en Amsterdam. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

2.3 Omschrijving en conclusies provinciale ladder

Zoals in hoofdstuk 1 (inleiding) is uiteengezet is uit hoofde van het Bro, alsmede uit hoofde van de Provinciale Verordening een toetsing vereist die voor een groot deel overeenkomt met de Rijksladder. Die overlap is te verklaren doordat zowel het Rijk, als de provincie het belang van een duurzaam ruimtegebruik onderstrepen. In deze notitie is er voor gekozen om de rijksladder leidend te houden. Die drie treden vormen de hoofdmoot. Deze treden zijn ook terug te vinden in de provinciale ladder. Indien en voor zover er nog specifieke extra kaders/voorschriften gelden uit hoofde van de provinciale ladder, worden deze aspecten bij de relevante trede van de rijksladder afzonderlijk benoemd.

De provinciale ladder is terug te vinden in artikel 13 lid 2 onder a, b en c van de provinciale verordening.

Artikel 13 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Zoals later bij hoofdstuk 2.4 zal blijken, is de ontwikkeling Nieuw Calslagen voorzien op een locatie die wordt aangemerkt als 'landelijk gebied'³. Een uitzondering op het verbod uit artikel 13 is mogelijk, mits wordt voldaan aan de vereisten die in lid 2 van dit artikel zijn uiteengezet (de provinciale ladder). Deze eisen zijn de volgende.

³ Artikel 9 van de provinciale verordening bepaalt dat als bestaand bebouwd gebied ('BBG') gebied louter worden aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing.

Trede 1

Deze trede wordt gevormd door de vereisten die in artikel 13 lid 2 onder a en b zijn opgenomen, namelijk dat (a) nieuwe woningbouw in overeenstemming moet zijn met de provinciale woonvisie en de door Gedeputeerde Staten (GS) en de regiogemeenten vastgestelde RAP's en (b) dat nieuwe woningbouw in overeenstemming moet zijn met de door GS vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose. Zoals onder 2.4 zal worden uiteengezet, wordt hieraan voldaan.

Trede 2

Deze trede is opgenomen in artikel 13 lid 2 onder c. Vereist is dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Deze trede is materieel vergelijkbaar met trede 2 uit de Rijksladder.

Zoals hierna onder 2.5 zal blijken, kan op basis van de toets aan deze trede worden geconcludeerd dat er gelet op de locatie-eisen voor dit bepaalde woonmilieu sprake is van een situatie waarin de woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, combineren of transformeren binnen BBG.

Trede 3

De provinciale verordening kent geen equivalent van trede 3 van de Rijksladder.

2.4 Toetsing trede 1: Actuele regionale behoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de volgende documenten relevant:

- A. Woonvisie 2010-2020 (2010)⁴;
- B. Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam (2012)⁵;
- C. Monitor Woningbouw 2015⁶;
- D. Rapportage Wonen in de regio Stadsregio Amsterdam (WIRA, 2014);
- E. Verhuisdynamiek in de stadsregio Amsterdam, Wens en werkelijkheid in beeld (2015);
- F. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (september 2015)⁷;
- G. Plancapaciteit.nl;
- H. Provinciale handreiking 'nut en noodzaak wonen' (2013).

Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt. De paragraaf wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van zowel de actuele kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte, zowel voor wat betreft de Rijksladder als de provinciale ladder.

A. Woonvisie 2010-2020 (2010) kwalitatief en kwantitatief

In de Woonvisie 2010-2020 is beschreven hoe de provincie Noord-Holland tot 2020 ervoor zorg zal dragen dat zij voor haar inwoners over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu zal beschikken.

Samen met de regio's (in dit geval Stadsregio Amsterdam, zie onderbouwing onder 2.1) worden Regionale Actieprogramma's (RAP's) opgesteld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en hoe deze uit te voeren. De speerpunten van dit beleid zijn:

⁴ Overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 2 onder a van de Provinciale Verordening, de 'Provinciale ladder'.

⁵ Eveneens overeenkomstig de provinciale ladder, zoals vertaald in artikel 13 lid 2 onder a.

⁶ Zoals ook vereist op basis van de Provinciale Verordening, op grond van artikel 13 lid 2 onder b.

⁷ Zoals ook vereist op basis van de Provinciale Verordening, op grond van artikel 13 lid 2 onder b.

- Het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners.
- Het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In het RAP van de Stadsregio Amsterdam zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid en het type woningen dat nodig is in de regio en over de gewenste kwaliteit van de woonomgeving. Op basis van de provinciale verordening (artikel 13 lid 2 onder a en b) dient voor woningbouw in het landelijk gebied, - waaronder wordt verstaan: buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) - nut en noodzaak te worden aangetoond aan de hand van het RAP, de provinciale Woningbouwmonitor en Woningbouwprognoses.

Hierna wordt ingegaan op het RAP van de Stadsregio Amsterdam, de Monitor Woningbouw 2015 en de Woningbouwprognoses.

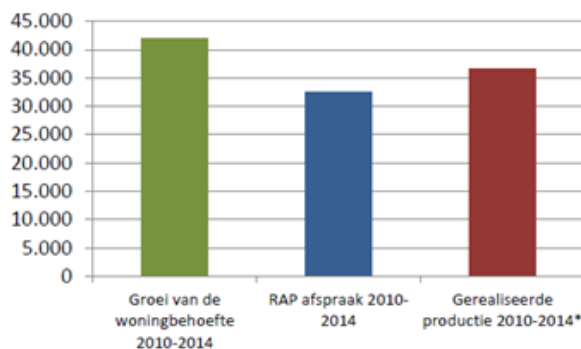
Toets Woonvisie

Separate toetsing aan de woonvisie is niet vereist. Toetsing vindt plaats op basis van het RAP van de Stadsregio Amsterdam, de Monitor Woningbouw 2015 en de Woningbouwprognoses (zie hierna).

B. Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam (2012)

In het RAP wordt op basis van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen inzicht gegeven in de woningbouwbehoefte voor de stadsregio. In de RAP's hebben de regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. De voor dit project relevante woonregio is de stadsregio Amsterdam (zie onderbouwing relevante regio onder 2.1). Binnen deze regio is het gewenst eindresultaat na de eerste RAP-periode (2010-2014), een bruto toevoeging van 32.517 woningen waarvan 13.438 nultredenwoningen.

De regio loopt voor op deze afspraak, maar op basis van de woningbehoefte is het afgesproken aantal te laag (bijna 10.000 woningen). De regio zal in 2016 tot een nieuw regionaal actieprogramma wonen komen⁸.



RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2014 op basis van voorgaande jaren)

In het actieprogramma is aangegeven dat de verhuisstromen vanuit Amsterdam naar de verschillende deelregio's verschillend van samenstelling zijn en daarmee de verschillen weerspiegelen in aantrekkingskracht van de deelregio's op diverse groepen huishoudens.

De deelregio Zuid duidelijk populair is bij het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuiscwens naar de regio. Dat weerspiegelt de kenmerken van de zittende bevolking, die in het algemeen welvarender is en beter opgeleid dan in de Stadsregio Noord of Almere. Aantrekkelijk aan Zuid is vooral de zeer strategische ligging van de deelregio. Grenzend aan Amsterdam

⁸ Bron: <https://www.noord-holland.nl/web/Themas/Wonen/Regionale-woningbouwprogrammering/Stadsregio-Amsterdam.htm>

en met prima verbindingen naar de rest van de Randstad. Landschappelijk aantrekkelijk, biedt Zuid keus uit zowel zeer stedelijke, direct aan de stad Amsterdam grenzende woonmilieus (Amstelveen, Diemen) als zeer landelijke (Ouder-Amstel, Aalsmeer).

Toets RAP

Uit het RAP en de Woonmonitor (zie hierna) blijkt dat de woningproductie in de relevante stadsregio Amsterdam lager ligt dan de woningbehoefte. De regio zal in 2016 tot een nieuw regionaal actieprogramma wonen komen. Het plan geeft mede invulling aan de regionale woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (nultredenwoningen).

C. Monitor Woningbouw 2015

De resultaten van het ingezette woonbeleid in de RAP's (2011-2015) worden gemonitord in de Monitor Woningbouw. Het gaat zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve monitoring. De Monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen.

Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (in voorbereiding). De Monitor levert input voor RAP's voor een volgende periode tot 2020. In de Monitor Woningbouw 2015 is aangegeven dat de woningbouwproductie in de regio te laag is waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

In dat kader wordt verwezen naar tabel 13 - zie hieronder - uit de Monitor Woningbouw 2015.

Tabel 13: Woningbehoefte en plancapaciteit

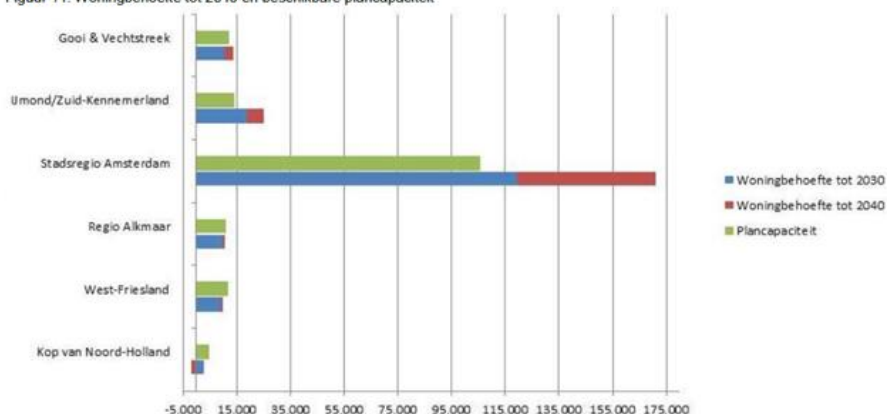
	Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plan capaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.800	3.000	1.000	4.600	2.400	2.300
West-Friesland	3.900	9.200	9.700	11.700	4.300	7.300
Regio Alkmaar	4.500	9.900	10.600	11.000	9.000	2.000
Stadsregio Amsterdam	44.400	119.300	171.000	105.800	41.500	64.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.100	18.900	25.000	14.300	6.100	8.100
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.600	12.000	3.200	8.800

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Een positieve ontwikkeling is wel dat het aantal verleende omgevingsvergunningen in 2014 bijna is verdubbeld ten opzichte van 2013, hetgeen betekent dat de productie vanaf 2016 zal stijgen. Dit is echter onvoldoende om aan de woningbehoefte te voldoen. De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam tot 2040 bedraagt namelijk 171.000 woningen, terwijl de plancapaciteit 105.800 is (waarvan 33.900 woningen in de subregio Amstel-Meerlanden).

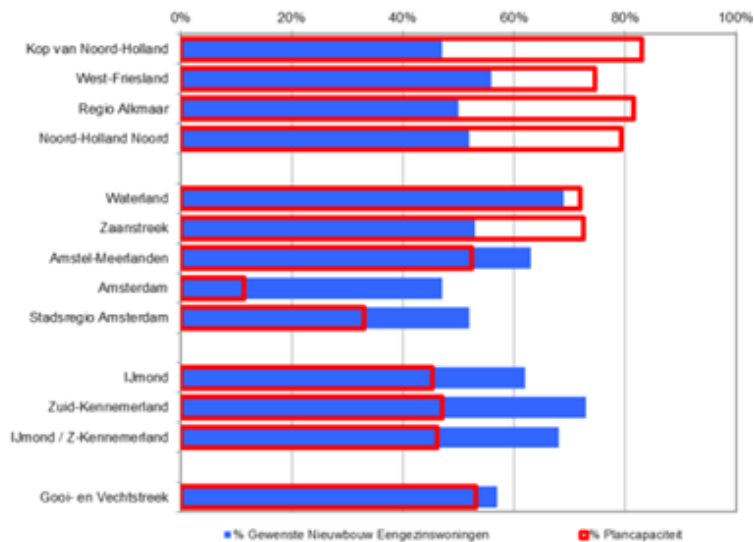
Er is dus, naast de nu bekende 'harde en zachte' plannen, behoefte aan nieuwe woningbouwplannen. In dat kader wordt verwezen naar tabel 14 uit de Monitor Woningbouw 2015, zie hierna.

Figuur 14: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit



Voorts wordt nog verwezen naar figuur 17, hieronder, waarin een indicatie wordt gegeven van de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen in de plancapaciteit en het vraaggebaseerde nieuwbouwprogramma. Het aandeel eengezinswoningen in plannen ligt in de Stadsregio Amsterdam lager dan de vraag.

Figuur 17: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van grondgebonden woningen (=eengezinswoningen)



Nultredenwoningen

De behoefte aan nultredenwoningen stijgt de komende jaren door vergrijzing en het extramuraliseringsbeleid. Het extramuraliseringsbeleid houdt in dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten blijven wonen, en dat zorg aan huis wordt aangeboden. Door het extramuraliseringsbeleid wordt de instroom van ouderen met lichte zorg- en ondersteuningsbehoeften in verzorgings- en verpleeghuizen beperkt. De verwachting is dat hierdoor de behoefte aan plaatsen in deze instellingen afneemt. De verschuiving van zorg in een tehuis naar zorg aan huis zorgt voor een toenemende behoefte aan nultredenwoningen.

Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is. Het gaat hierbij niet alleen om appartementen met een lift. In Noord-Holland Zuid is een derde van de nultredenwoningen een grondgebonden woning, in Noord-Holland Noord meer dan de helft.

Tabel 18 geeft per regio een indicatie van de nieuwbouwbehoefte aan nultredenwoningen (exclusief het tekort in 2008) als de groei van de vraag volledig moeten worden opgevangen door de nieuwbouw (wat niet het geval is). De tabel dient daarom vooral om te laten zien waar de behoefte uitbreiding van nultredenwoningen groot is. Hieruit blijkt dat de indicatie van de behoefte aan nultredenwoningen in Amstel-Meerlanden circa 8.000 woningen is.

Tabel 18: Nieuwbouw nulredenwoningen 2010-2019

Regio	Gewenste nieuwbouw totaal 2010-2019	Gewenste uitbreiding nulredenwoningen 2010-2019	% (Uitbreiding) nulreden l.o.v. totale nieuwbouw
Kop van Noord-Holland	7.300	3.900	53%
West-Friesland	9.700	5.800	60%
Regio Alkmaar	11.400	6.600	58%
Noord-Holland Noord	28.400	16.300	57%
Waterland	6.200	4.000	65%
Zaanstreek	7.400	4.100	55%
Amsterdam	64.600	16.200	25%
Amstel-Meerlanden	15.900	8.000	50%
Stadsregio Amsterdam	93.900	32.300	34%
IJmond	6.200	3.300	57%
Zuid-Kennemerland	7.400	3.100	40%
IJmond/Zuid-Kennemerland	13.600	6.400	47%
Gooi- en Vechtstreek	7.400	3.300	45%

Toets Monitor Woningbouw

In de Stadsregio zijn woningbouwlocaties noodzakelijk. In het rapport is aangegeven dat de woningbehoefte tot 2040 171.800 woningen is terwijl de plancapaciteit 105.800 is. Er is dus zowel binnen de planperiode van het bestemmingsplan als daarna kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningbouwplannen naast de nu bekende initiatieven. In kwalitatieve zin is er behoefte aan grondgebonden woningen. Het project geeft ook invulling aan de behoefte aan nulredenwoningen. Alle woningen worden levensloopbestendig. Tevens is kangoeroewonen mogelijk. Een kangoeroewoning (ook wel tandemwoning genoemd) is een woonvorm waarbij mensen die zorg nodig hebben toch zelfstandig kunnen wonen en deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger.

D. Rapportage Wonen in de regio Stadsregio Amsterdam (WIRA, 2014)

De stadregio heeft onderzoek gedaan naar de woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens. Hieruit blijkt dat 8% van de woningzoekenden een landelijk woonmilieu zoekt, 30% jonger dan 35 jaar, 32% in de leeftijdscategorie 35-54, 28% in de leeftijdscategorie 55-74 en 1% in de leeftijdscategorie 75+.

Tabel 3.18 Gewenste woonmilieus per huishoudengroep (procenten)

		groot- stedelijk	wonen- winkels- werken	gevarieerd	rustig stedelijk	woonwijk	ruim wonen	landelijk	recreatief	totaal
jonger dan	hoger opgeleid	29	9	19	25	6	7	4	1	100
35 jaar	lager opgeleid	11	12	13	23	22	12	4	3	100
gezin	onder modaal	7	18	12	18	33	8	4	1	100
	modaal	5	10	15	20	24	18	8	1	100
35-54 jaar	boven modaal	7	6	14	22	15	24	10	3	100
	onder modaal	15	15	16	23	9	5	13	4	100
zonder	modaal	21	11	19	23	9	8	8	1	100
kinderen	boven modaal	18	10	18	19	6	14	11	4	100
55-74 jaar	onder modaal	10	26	14	26	8	4	9	3	100
	modaal	9	29	18	24	5	7	9	2	100
	boven modaal	11	23	14	23	7	9	10	4	100
75 jaar en ouder	-	7	53	8	24	5	3	1	1	100
totaal	-	14	15	15	22	12	12	8	3	100

bron: enquête

In Aalsmeer ligt het percentage woningzoekenden dat een landelijk woonmilieu zoekt op 10%.

Tabel 3.19 Gewenste woonmilieus per gewenst deelgebied (procenten)

	groot- stedelijk	wonen- winkels- werken	rustig			ruim			totaal
			gevarieerd	stedelijk	woonwijk	wonen	landelijk	recreatief	
Almere	4	13	6	24	30	15	5	3	100
Amsterdam	29	20	15	23	8	4	2	1	100
Haarlem	9	10	24	28	12	12	4	2	100
Haarlemmermeer	1	18	10	23	24	15	8	2	100
Zaanstad	1	14	17	22	20	16	8	2	100
Purmerend	4	17	9	24	20	19	5	2	100
overig Zuid-Kennemerland	2	13	18	26	11	19	10	3	100
IJmond	3	22	12	20	13	19	8	3	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	1	10	22	15	10	26	16	1	100
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	3	11	31	10	17	13	12	3	100
Amstelveen	6	17	10	27	15	16	5	4	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	1	18	16	22	20	12	10	1	100
elders in Nederland	5	8	16	18	8	18	24	4	100
buitenland	15	5	15	15	3	18	23	7	100
totaal	14	16	15	22	12	11	7	2	100

bron: enquête

Toets rapportage Wonen in de regio Stadsregio Amsterdam

Het project geeft in kwalitatieve zin invulling aan de behoefte van een brede doelgroep aan landelijk wonen. Regionaal zoekt 8% een landelijk woonmilieu, in Aalsmeer ligt dit percentage hoger met 10%.

E. Verhuisdynamiek in de stadsregio Amsterdam, Wens en werkelijkheid in beeld (2015)

In deze notitie zijn betekenisvolle ontwikkelingen in de regionale verhuisdynamiek in beeld gebracht.

Gewenste woonmilieus

Om een beeld van de wensen van de woningzoekenden in de diverse delen van de regio te verkrijgen is in WIRA gevraagd naar het gewenste woonmilieu. 7% van de woningzoekenden in SRA-zuid is op zoek naar een landelijk woonmilieu.

Tabel 6 Gewenste woonmilieus in de gewenste woongebieden (gemarkeerd de percentages van 20 of hoger)

		gewenst woongebied			
		Amsterdam	SRA Noord	SRA Zuid	Almere
grootstedelijk	centrum van een grote stad met winkels, horeca, bedrijvigheid	29	2	3	4
wonen-winkels-werken	appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk	19	14	20	14
gevarieerd	historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp	15	18	11	4
rustig stedelijk	een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum	23	20	25	24
woonwijk	eengezinswoning in een wijk waar vooral gewoond wordt	7	20	19	29
ruim wonen	een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen	4	15	14	18
landelijk	wonen in het landelijk gebied met weinig woningen	2	9	7	5
recreatief	met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos	1	2	2	2
totaal		100	100	100	100

Gewenste woningtypen en prijsklassen

In tabel 7 is aangegeven dat 28% van de woningzoekenden op zoek is naar een (half)vrijstaande woning.

Tabel 7 Meest gewenste woningtypen in combinatie met de meest gewilde woonmilieus

	Amsterdam			SRA Noord			SRA Zuid wonen, werken, winkels			Almere		
	groot stedelijk	rustig stedelijk	alle milieus	rustig stedelijk	woon-wijk	alle milieus	rustig stedelijk	woon-wijk	alle milieus	woon-wijk	rustig stedelijk	alle milieus
(half)vrijstaand	9	15	16	20	11	34	16	1	28	19	14	28
rijtjeswoning	6	17	12	33	73	27	30	6	27	59	45	36
benedenwoning	16	23	20	9	8	8	9	10	8	7	15	9
appartement zonder lift	22	11	13	2	0	1	1	5	3	1	0	1
appartement met lift	42	32	35	31	6	26	41	77	32	11	25	21
anders	5	3	5	5	2	4	3	3	3	5	1	4
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

In tabel 8 is aangegeven dat 5% van de woningzoekenden op zoek is in het segment dure koop.

Tabel 8 Meest gewenste prijsklassen in combinatie met de meest gewilde woonmilieus

	Amsterdam			SRA Noord			SRA Zuid wonen, werken, winkels			Almere		
	groot stedelijk	rustig stedelijk	alle milieus	rustig stedelijk	woon-wijk	alle milieus	rustig stedelijk	woon-wijk	alle milieus	woon-wijk	rustig stedelijk	alle milieus
goedkope koop, tot 250.000	12	13	11	18	24	16	12	12	13	31	22	23
middeldure koop 250.000 - 500.000	21	21	19	12	12	22	19	8	22	9	9	14
dure koop, hoger dan 500.000	7	6	6	1	0	2	4	0	3	0	0	1
sociale huur (tot en met 665)	30	33	36	38	44	32	34	47	27	36	34	33
middeldure huur (665-1077)	11	9	9	9	5	8	14	15	11	5	14	9
dure huur (meer dan 1077)	3	2	2	0	0	0	1	2	2	0	0	0
koop, geen bedrag genoemd	6	6	6	12	9	12	8	6	11	10	12	10
huur, geen bedrag genoemd	2	4	4	6	7	4	1	7	4	3	5	4
geen voorkeur	8	6	8	6	0	5	7	4	6	6	4	6
totaal												

Toets rapportage Verhuisdynamiek in de stadsregio Amsterdam, Wens en werkelijkheid in beeld

Het project geeft in kwalitatieve zin invulling aan de behoefte van een brede doelgroep aan landelijk wonen. Regionaal zoekt 7% een woning in het landelijke woonmilieu. 28% van alle woningzoekenden zoekt een (half)vrijstaande woning. 5 % van alle woningzoekenden zoekt een woning in het dure prijssegment. Dit plan geeft invulling aan de behoefte aan grondgebonden woningen in het dure prijssegment in een landelijk woonmilieu.

F. Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (september 2015)

Uit de Prognose 2015-2040 blijkt dat Noord-Holland in 2040 naar verwachting 3,123 miljoen inwoners zal hebben, een groei van 368.000 personen ten opzichte van 2015. Deze groei zit bijna volledig in Noord-Holland Zuid. Dit leidt in de periode 2015-2040 tot een groei van 238.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 231.000 woningen, waarvan 21.000 in Noord-Holland Noord en 210.000 in Noord-Holland Zuid.

Tegelijkertijd vinden grote veranderingen plaats in de leeftijdsamenstelling van de bevolking. In alle regio's neemt tot 2040 het aantal 65+ers toe met meer dan 50% en in veel regio's verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar. De toename van het aantal huishoudens zit bijna volledig bij oudere alleenstaanden en huishoudens samenwonend zonder kinderen. Het aantal gezinnen met kinderen neemt nauwelijks toe en daalt zelfs in Noord-Holland Noord.

De uitkomsten van deze prognose laten zien dat bij een vraaggerichte ontwikkeling behoefte is aan verdere verstedelijking van Amsterdam en de direct aangrenzende gemeenten en regio's. Amsterdam bereikt hierbij in 2036 de grens van 1 miljoen inwoners. Ook in Zaanstad, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland gaat het aantal inwoners en huishoudens nog fors groeien. De woningbehoefteprognose in Amstel-Meerlanden tussen 2015 en 2040 komt uit op 40.000 woningen.

Amstelland-Meerlanden

Regio	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040	% 2015-2040
Bevolking totaal	329.900	13.800	44.100	71.700	401.600	22%
Jongeren <15 jaar	59.400	-1.200	3.400	9.500	68.900	16%
Potentiele Beroepsbevolking (15-67 jaar)	222.500	7.200	15.700	18.800	241.300	8%
Ouderen 65+ jaar	55.600	7.800	27.400	44.700	100.300	80%
Huishoudens totaal	146.900	9.800	27.700	39.900	186.800	27%
Huishoudens <35 jaar	25.900	2.400	4.900	4.300	30.200	17%
Huishoudens 35-65 jaar	83.000	1.200	1.900	2.400	85.400	3%
Huishoudens 65-75 jaar	20.500	3.300	8.500	10.800	31.300	53%
Huishoudens 75+ jaar	17.600	2.800	12.300	22.400	40.000	127%
Woningbehoefte	145.300	9.800	27.800	40.000	185.300	28%

De prognose gaat voor de gemeente Aalsmeer in periode 2015-2040 uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 1.800 woningen, hiervoor wordt verwezen naar de onderstaande figuur.

Bijlage: Indicatieve woningbehoefte in 2015 en 2040

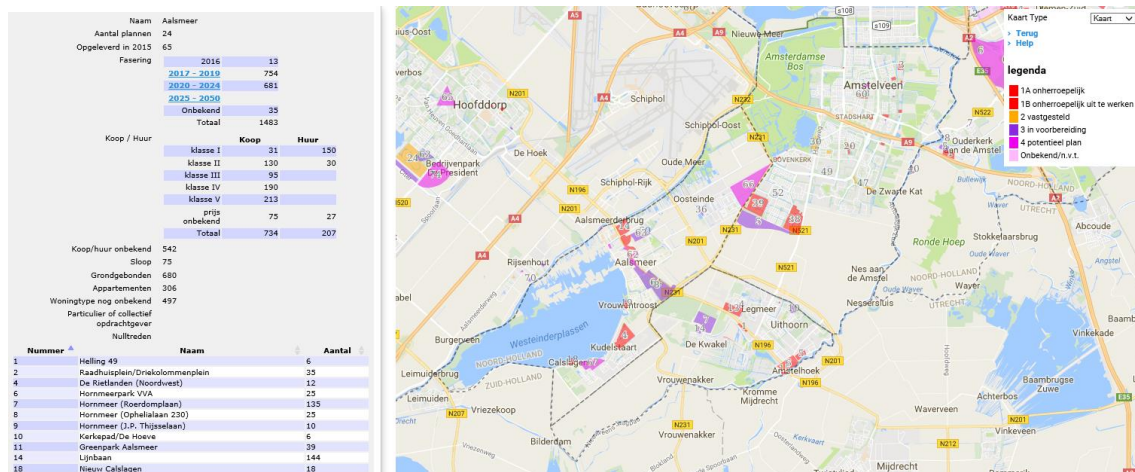
Woningbehoefte in 2015 en 2040					
	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040
Aalsmeer	12.600	500	1.200	1.800	14.400

Toets Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (september 2015)

De subregionale woningbehoefte komt uit op 40.000 woningen terwijl de capaciteit 33.900 woningen is. Het project geeft mede invulling aan de (sub)regionale behoefte.

G. Plancapaciteit.nl

De Monitor Woningbouw is op gemeenteniveau uitgesplitst op www.plancapaciteit.nl. In de gemeente Aalsmeer zijn (per 28 juli 2016) in totaal plannen voor 1.483 woningen opgenomen (zowel harde (vastgestelde) als zachte (in voorbereiding zijnde) plannen).



Capaciteit Aalsmeer per 28 juli 2016 (Bron: Plancapaciteit.nl)

Zoals uit de figuur hierboven blijkt, zijn de achttien woningen van Nieuw-Calslagen hierin opgenomen. Deze woningen vallen onder de categorie grondgebonden nultreden koopwoningen (klasse V).

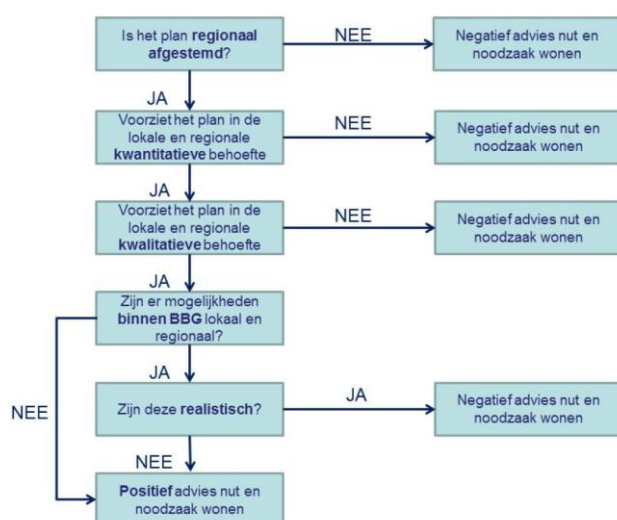
Toets Plancapaciteit.nl

Het project past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning. De gemeentelijke planning past binnen de regionaal afgestemde behoefte.

H. Handreiking 'Nut en Noodzaak' wonen (2013)

De provincie hanteert de 'Handreiking nut en noodzaak wonen' voor het beoordelen van initiatieven buiten BBG. Zoals in paragraaf 2.3 uiteengezet, zijn de provinciale criteria (de provinciale ladder) opgenomen in artikel 13 van de verordening, artikel 15 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit waaraan moet worden voldaan.

De provincie hanteert het volgende schema in het kader van de provinciale ladder.



Toetsing Handreiking Nut en Noodzaak

Gelet op het bovenstaande is ten aanzien van trede 1 het eerste deel van het schema van belang. De vraag of er sprake is van een regionale afstemming, is hierboven al bevestigend beantwoord, hetgeen ook geldt voor de lokale en regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Trede 1: Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van trede 1 - zowel wat betreft de provinciale ladder als voor wat betreft de Rijksladder. Samenvattend zijn de conclusies ten aanzien van de actuele regionale behoefte als volgt.

Kwantitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam. Dit blijkt uit de woningbouwmonitor 2015. De woningbouwmonitor maakt gebruik van de meest actuele provinciale bevolkingsprognose 2015. Hieruit blijkt dat gebouwd moet worden om te kunnen voorzien in een regionale en subregionale vraag.

- In de gemeente Aalsmeer is vraag naar 1.800 woningen en de plancapaciteit (harde en zachte plannen) is 1.483 woningen. Het plan past daarmee binnen de lokale kwantitatieve behoefte.
- In de subregio Amstel-Meerlanden is vraag naar 40.000 woningen en de plancapaciteit (harde en zachte plannen) is 33.900 woningen. Het plan past daarmee binnen de subregionale kwantitatieve behoefte.
- In de stadsregio Amsterdam is vraag naar 171.000 woningen en de plancapaciteit (harde en zachte plannen) is 105.800 woningen. Het plan past daarmee binnen de regionale kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de vraag naar een landelijk woonmilieu met grondgebonden woningen in het dure prijssegment. Het project geeft tevens invulling aan de vraag naar nultredenwoningen. Dit blijkt uit de woningbouwmonitor 2015, de Rapportage Wonen in de regio Stadsregio Amsterdam en het rapport Verhuisdynamiek in de stadsregio Amsterdam.

Dit woonmilieu geeft invulling aan de behoefte van het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuishwens naar de regio. Dit blijkt uit het RAP (zie paragraaf 2.1). Regionaal zoekt 7% een woning in het landelijke woonmilieu. 28% van alle woningzoekenden zoekt een (half)vrijstaande woning. 5% van alle woningzoekenden zoekt een woning in het dure prijssegment. Dit plan geeft invulling aan de behoefte aan grondgebonden woningen in het dure prijssegment in een landelijk woonmilieu.

Er wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd omdat de locatie bij uitstek geschikt is om invulling te geven aan de behoefte aan exclusieve grondgebonden (landelijke) woonmilieus in de stadsregio.

2.5 Toetsing trede 2: Locatie-eisen en locatiekeuze

De tweede trede heeft voor wat betreft de Rijksladder betrekking op de vraag in hoeverre in de actuele regionale behoefte - omschreven onder trede 1 - binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Op provinciaal niveau is deze trede opgenomen in artikel 13 lid 2 onder c. Vereist is - evenals op Rijksniveau - dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG.

Locatie-eisen

In dit specifieke geval is sprake van een saneringslocatie. In het plangebied zijn in onbruik geraakte kassen gelegen. Op de percelen is geen volwaardig glastuinbouwbedrijf meer mogelijk gezien de schaalvergroting in de sector. Daarnaast zijn de gronden vervuild. Voor de locatie heeft een verkenning plaatsgevonden naar de mogelijke programmatische invulling en vervolgens een selectie van de meest kansrijke functies. De bijzondere cultuurhistorische karakteristieken (waaronder de voormalige kerk en begraafplaats Calslagen) zijn hier bij betrokken. Hieruit is gebleken dat herontwikkeling naar een woonfunctie in dit geval het meest kansrijk is. Er is immers een aangetoonde behoefte en in het verleden heeft de locatie een woonfunctie gehad.

Daarnaast is er sprake van een zeer exclusief woningbouwprogramma waarvoor bijzondere locatie-eisen gelden zoals: ligging aan uitgestrekt vaarwater, aan de zuidrand van Amsterdam en in een cultuurhistorische context. Deze locatie-eisen zijn schaars binnen de regio. De voorkeur voor deze eisen beperken de zoektocht naar een geschikte locatie binnen BBG.

Mogelijkheden binnen BBG

Er zijn in algemene zin in de regio onvoldoende mogelijkheden om binnen bestaand bebouwd gebied te bouwen. Ook in Aalsmeer is onvoldoende ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Nergens binnen BBG in de regio MRA-zuid ligt een locatie met een vergelijkbare transformatieopgave rond een rijksmonument waarbij er kansen liggen om een oorspronkelijk buurtschap te heroprichten (behoud door ontwikkeling).

In dit kader is bij de afweging van de locatie in het kader van trede 2 gekozen voor een integrale toets van de locatiekeuze, locatie-eisen en de mogelijkheden binnen BBG. Binnen BBG zijn geen locaties beschikbaar die aan alle drie de locatie-eisen voor dit beoogde woonmilieu voldoen. Grote delen van het bovenland aan de Westeinderplas zijn gelegen buiten BBG. De locatie aan de Herenweg 64 is het enige verouderde glastuinbouwcluster aan de Westeinderplas. Daarnaast was hier, rond de voormalige begraafplaats (Rijksmonument), de voormalige Ambachtsheerlijkheid Calslagen gelegen. Gelet op de locatievoorwaarden is onderzoek naar alternatieve locaties binnen BBG (braak liggende locaties en herstructureringslocaties) niet relevant.

In de hele MRA-zuid (Uithoorn, Amstelveen, Aalsmeer, Ouder Amstel) is een dergelijke specifieke locatie niet voor handen, of open water ligt in een Bufferzone (Ouderkerkerplas) of niet aan recreatievaarnetwerk (Ouderkerkerplas, Amstelveense Poel of buiten BBG (Ouderkerkerplas) of de percelen liggen niet aan het water (langs de Amstel).

Geconcludeerd kan worden dat binnen BBG geen mogelijkheden te vinden zijn om een dergelijk specifiek programma te realiseren

2.6 Toetsing trede 3: Multimodale ontsluiting

De woningbouw op een projectlocatie wordt adequaat ontsloten door middel van de Herenweg en ligt aan een regionaal fietsnetwerk. Op circa 750 meter (loopafstand) ligt een bushalte met verbinding naar Aalsmeer en Amsterdam. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (HOV) is voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang niet noodzakelijk.