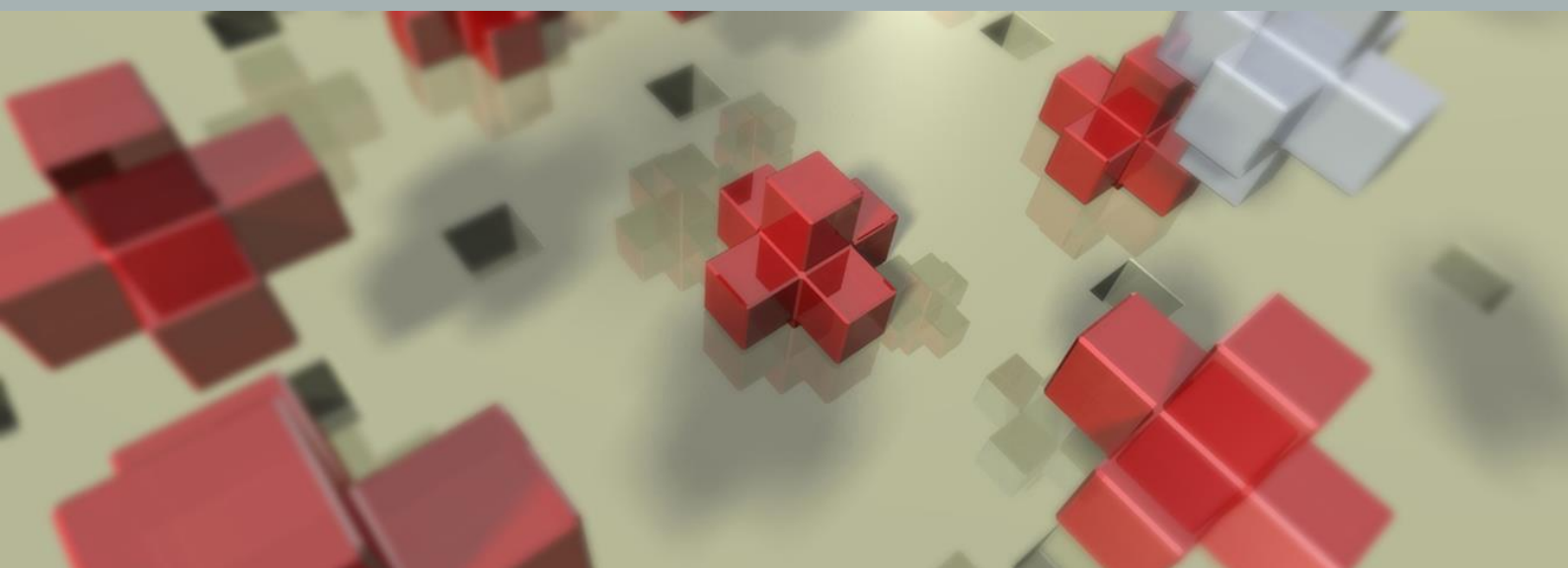


Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Project 36 beoogde woningen te Middelie

Gemeente Edam en Volendam (en Zeevang)



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Project 36 beoogde woningen te Middelie

Gemeente Edam en Volendam (en Zeevang)

Rapportnummer: 204x00560.086804_3

Datum: 27 januari 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Niels van Benthem, Lycens

Projectteam BRO: Susanne de Geus

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO abstract 1

Beknopte inhoud: --

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 1999
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Planvoornemen	3
1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4
2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	6
2.1 Trede 1	6
2.1.1 De woningmarktregio	6
2.1.2 Demografische ontwikkeling	9
2.1.3 Woningbehoefte en plancapaciteit	13
2.2 Trede 2:ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied	16
2.3 Trede 3: ontsluiting	21
2.4 Conclusie	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de noordelijke kernrand van Middelie bestaat een voornemen een nieuw woongebied te ontwikkelen. Het betreft het realiseren van 36 woningen voor de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang, januari 2016 zijn deze gemeenten gefuseerd). Deze woningen zullen worden gerealiseerd om het functioneren van de regionale woningmarkt (Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere en regio Zuid-Kennemerland / IJmond) op gang te houden. Deze regionale woningmarkt functioneert op een wijze die het beste te typeren is als een 'roltrap'¹. In navolgend kader wordt dit toegelicht.

De roltrapfunctie toegelicht

Er is sprake van één samenhangende woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam1. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jonge afgestudeerden, de regio in, voor het overgrote deel in Amsterdam, maar ook in Haarlem, Diemen en Amstelveen. Eenmaal in Amsterdam of Haarlem gevestigd maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten. Haarlem trekt dan op haar beurt ook weer gezinnen uit Amsterdam. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de verbindende schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio. Op een kleiner schaalniveau vervullen ook gemeenten als Zaanstad en Purmerend deze functie. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de roltrap in beweging blijft. De instroom van studenten en jonge hoogopgeleiden in de regio is daarnaast belangrijk voor het vestigingsklimaat en de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio. Zij zorgen immers voor de aanwezigheid van voldoende hoogopgeleid arbeidspotentieel. In een later stadium moeten er voldoende aantrekkelijke woningen zijn om deze huishoudens ook vast te houden in de regio. Hierin vervullen de regiogemeenten een belangrijke rol. De doorstroom van de huishoudens uit Amsterdam, maar ook uit de andere centrumgemeenten, is verder belangrijk voor een evenwichtige demografische opbouw van veel regiogemeenten. Zonder die doorstroom neemt de vergroening af en komt de vergrijzing sneller in beeld, is er minder draagvlak voor voorzieningen en neemt daarmee de leefbaarheid af. Binnen de regio heeft elke gemeente een eigen functie en profiel. Dit bepaalt ook de plaats van deze gemeenten binnen de roltrap en heeft gevolgen voor de mate waarin de impact van de veranderingen op de woningmarkt voelbaar zijn.

De beoogde woningen in het project te Middelie zijn er juist op gericht om huishoudens in de regio te houden, wanneer ze in een later stadium op zoek zijn naar een aantrekkelijke gezinswoning. Daarnaast zijn deze woningen van belang om een evenwichtige demografische opbouw in de gemeente te behouden. Dit is ook –naast behoud van hoogopgeleid arbeidspotentieel en huishoudens voor de regio – in het regionaal opgestelde rapport 'Wonen in de regio' benoemd als een van de prioritaire doelen bij het op gang houden van de roltrapfunctie (zie kader).

¹ Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland/IJmond, maart 2014

Het voor het plangebied geldende bestemmingsplan voorziet niet in een bestemming voor het realiseren van woningbouw, waardoor het bestemmingsplan voor het plangebied moet worden herzien. Omdat het exacte woningtype en met name de stedenbouwkundige uitwerking en detaillering daarvan nog niet bekend is (ten aanzien hiervan zal flexibel ingespeeld worden op de actuele behoefte), is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. De daadwerkelijke realisering zal plaatsvinden na vaststelling van het uitwerkingsplan.

Het voornemen moet worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In voorliggende rapportage vindt deze toets plaats.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) en grenst aan de noordzijde van de kern Middellie. Het perceel is natuurlijk begrensd aan de westzijde door de oude veenstroom De Wijzend en rondom het plangebied liggen afwateringsloten. Het plangebied is door tussenliggende afwateringsloten op afstand van de kern gelegen.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Planvoornemen

Met het planvoornemen zullen 36 woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 14 eensgezins-/ rijwoningen.
- 12 tweekappers.

- 10 vrijstaande woningen.

De precieze locatie waar welke woningtype zal worden gerealiseerd zal in het uitwerkingsplan nader worden bepaald. Voor dit bestemmingsplan is een globaal stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de hoofdlijnen voor de stedenbouwkundige inrichting zijn weergegeven.



Figuur 2. Afbeelding planvoornemen

1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uitspraken van de Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Woningbouwplannen kleiner dan 10 woningen worden vanwege de beperkte omvang niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

Het bestemmingsplan voor het project voorziet in de realisatie van 36 woningen te Middellie, op grond hiervan wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is.

1 januari 2016: van gemeente Zeevang naar gemeente Edam & Volendam

Deze Ladderonderbouwing is hoofdzakelijk opgesteld eind 2015, ten tijde van de zelfstandige gemeente Zeevang. Inmiddels heeft op 1 januari 2016 een gemeentelijke herindeling plaatsgevonden, als gevolg waarvan de gemeente Zeevang onderdeel uitmaakt van de gemeente Edam en Volendam. De cijfers omtrent demografische ontwikkelingen en woningbehoefte zoals gehanteerd in deze onderbouwing dateren van eind 2015. In 2016 is het bestemmingsplan opgesteld en is de formele procedure doorlopen. Eind 2016 heeft het College ingestemd met de Nota Inspraak voor het bestemmingsplan m.b.t. de bufferwoningenlocatie Middellie en besloten om na verwerking van de inspraakresultaten in het bestemmingsplan, het ontwerpplan vrij te geven voor publicatie. Deze Ladderonderbouwing vormt een bijlage bij het bestemmingsplan en is daarom in december 2016 geactualiseerd aan de hand van het recente Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP) van de Stadsregio Amsterdam. Inmiddels heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden. Dit betekent dat de onderzochte gegevens en het schaalniveau waarop analyse plaatsgevonden heeft in deze ladderonderbouwing (de voormalige gemeente Zeevang en regio Waterland) niet meer correspondeert met de actuele bestuurlijke indeling. Omdat het actualiseren van de cijfers naar de nieuwe aggregatieniveaus niet tot gewijzigde conclusies leidt omtrent behoeften en de wenselijkheid van de onderhavige ontwikkeling te Middellie, zijn de cijfers niet geaggregeerd naar het niveau van de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) maar gehandhaafd op het schaalniveau van de voormalige gemeente Zeevang. Edam en Volendam maakten ook in de voormalige gemeentelijke indeling immers onderdeel uit van dezelfde regionale woningmarkt, daarin is niets gewijzigd. Het juiste woningmarktgebied is daarmee in deze ladderonderbouwing in ogenschouw genomen. De cijfers en analyses omtrent de regionale woningmarkt als geheel zoals gehanteerd, zijn derhalve actueel en onverminderd van toepassing. Wel is het actuele RAP verwerkt.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

2.1 Trede 1

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. Om deze te kunnen bepalen dient te worden bepaald wat de woningmarktregio is waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Deze kan worden bepaald aan de hand van beleidsdocumenten. Dat is de theoretische benadering. Om de woningmarktregio in de praktijk te bepalen is een onderzoek naar de verhuisbewegingen uitgevoerd.

2.1.1 De woningmarktregio

Beleidsmatig

Binnen de Provincie Noord-Holland zijn verschillende regionale verbanden aanwezig, bestaande uit clusters van gemeenten. De gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam². In de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' is bepaald dat elke regio een Regionaal Actie Programma (RAP) vaststelt, dit is het instrument waarmee de regio's invulling geven aan de ambities uit het provinciaal woonbeleid. Ook de Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft een dergelijk programma vastgesteld. Binnen de Stadsregio Amsterdam zijn ook weer verschillende samenwerkingsverbanden te definiëren, waaronder de regio Waterland waar de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) onder valt. Vanaf 1 januari 2017 verandert de vorm van samenwerking in de Stadsregio Amsterdam. De inhoudelijke ambities en doelstellingen blijven ongewijzigd. De samenwerking wordt voortgezet, georganiseerd vanuit drie deelregio's: Amstel-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. De gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) valt onder de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Het RAP 2016 t/m 2020 van de SRA is een vervolg op het RAP 'De Roltrap in beweging'. Met het RAP moet bijgedragen worden aan het bereiken van de provinciale doelstelling dat in 2020 alle inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie Noord-Holland heeft voor het RAP 2016-2020 aandacht gevraagd voor specifieke thema's als: vraaggestuurd bouwen (kwantitatief als kwalitatief), binnenstedelijk bouwen en transformeren, betaalbaarheid/sociale woningbouw (huur en koop), wonen & zorg & welzijn & voorzieningen, duurzaam bouwen, (collectieve) zelfbouw, demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften, inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied, IV-knooppunten en het RAP dient 'ladderproof' te zijn. In het actuele RAP 2016 t/m 2020 heeft de SRA ervoor gekozen om alleen die thema's op te nemen waar een meerwaarde gezien wordt voor regionale samenwerking

² Stadsregio Amsterdam bestaat uit de gemeenten: Amsterdam, Zaanstad, Haarlemmermeer, Amstelveen, Purmerend, Aalsmeer, Edam-Volendam, Uithoorn, Diemen, Waterland, Wormerland, Ouder-Amstel, Landsmeer, Oostzaan, Beemster en Zeevang.

en welke nog niet elders belegd zijn: woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Het RAP is opgezet vanuit die drie thema's.

Ook het RAP 2016 t/m 2020 gaat uit van het beeld van de roltrapregio. Zoals in de inleiding geschetst, houdt dit in dat jonge mensen richting Amsterdam trekken om en naarmate ze ouder worden en de gezinsfase ingaan de stad weer verlaten. Degene die de stad weer verlaten zijn dan veelal op zoek naar een eengezinswoning. Zij trekken dan ondermeer naar de regio SRA Noord, waar de regio Waterland weer onder valt. De dynamiek op de woningmarkt waar de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) deel van uitmaakt vindt in breed perspectief plaats dus plaats op SRA niveau. Verderop in deze notitie wordt dan ook op bijbehorende demografische en woningbehoefte cijfers ingegaan. Tegelijkertijd kan ook worden geconstateerd dat deze regio zo groot van omvang is (circa 1,5 miljoen mensen) dat het voeren van woonbeleid, met name op kleinere woningbouwplannen zoals voorliggend initiatief, op dat schaalniveau lastig is. Vandaar dat de SRA weer is ingedeeld in subregio's, waaronder dus Waterland. Vanaf januari 2017 verandert deze indeling naar de hiervoor beschreven deelregio's.

Vanuit beleidsmatig oogpunt maakt de gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) deel uit van een gemeente overstijgende woningmarktregio. Dit hoeft niet overeen te komen met de feitelijke woningmarktregio. Om die in beeld te brengen kan worden gekeken naar de verhuisbewegingen, als een belangrijk deel van de verhuisbewegingen zich binnen de gemeente afspeelt is sprake van een meer lokaal georiënteerde woningmarktregio.

In het RAP 2016 t/m 2020 is aangegeven, dat om te voorkomen dat iedere gemeente voor ieder plan de regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief) zelfstandig moet uitzoeken, is in het RAP de behoefte voor de hele RAP-regio in beeld gebracht. Dit is gedaan zodat de gemeenten bij de eigen motiveringen daarvan gebruik kunnen maken. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de indeling in de drie nieuwe deelregio's (marktregio's), zoals hiervoor genoemd vanaf 2017. De gemeente Edam en Volendam (en Zeevang) maakt onderdeel uit van de marktregio 'Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam'. In deze onderbouwing zijn de onderzochte cijfers eind 2015 (ten tijde van het verrichten van het onderzoek) gehandhaafd, zie kader inleiding, het omschrijven van deze onderbouwing naar de nieuwe aggregatieniveaus leidt niet tot inhoudelijk andere conclusies.

Verhuizingen en verhuisbewegingen

Op basis van CBS gegevens is onderzocht wat het verhuisgebied van de (voormalige) gemeente Zeevang is. Deze worden weergegeven in tabel 1. In verband met de recente herindeling in 2016, zijn de cijfers weergegeven op het niveau van de voormalige zelfstandige gemeente Zeevang en gemeente Edam en Volendam.

Gemeente	Aantal verhuizingen	Percentage
Zeevang	114	37,0%
Extern verhuisd afkomstig van elders		63,0%
Amsterdam	39	12,7%
Purmerend	39	12,7%
Edam-Volendam	19	6,2%
Hoorn	11	3,6%
Zaandam	9	2,9%
Beemster	7	2,3%
Koggenland	7	2,3%
Almere	6	1,9%
Graft-De Rijp	5	1,6%
Uitgeest	4	1,3%
Overig	48	15,6%
TOTAAL	308	100,00%

Tabel 1: verhuisgebied gemeente Zeevang (verhuizingen naar Zeevang, 2012-2014) Bron: CBS Statline)

Uit tabel 1 blijkt dat van de 308 verhuizingen die binnen of naar de (voormalige) gemeente Zeevang hebben plaats hebben gevonden, ruim meer dan een derde binnen de gemeente is verhuisd. De gemeente kent dus een redelijk autonoom woningmarktgebied. Als het aantal verhuizingen wordt gerelateerd aan de 36 beoogd te realiseren woningen kan worden gesteld dat de woningmarkt voor dit specifieke project zich kan beperken tot de lokale behoefte en markt (dat er voldoende lokale behoefte is blijkt uit de volgende paragrafen). Dit geeft vanuit kwantitatief oogpunt een sterke binding van de bewoners van Zeevang met de voormalige eigen gemeente weer. De reden dat mensen binnen de eigen gemeente verhuizen kent ook een kwalitatieve achtergrond: de wens om in de eigen sociale omgeving te blijven wonen en ook de waardering van het landschappelijke karakter van de gemeente. Dit kan niet of in veel mindere mate worden geboden in de in tabel 1 genoemde steden/gemeenten met een percentage van meer dan 6% (Amsterdam, Purmerend, Edam-Volendam).

Daar staat tegenover dat het grootste deel van de verhuizingen plaatsvindt vanuit de grotere kernen/steden in de omgeving. Daarnaast is er nog een percentage dat vanuit omliggende gemeenten naar Zeevang verhuist. Deze verhuisbewegingen kunnen worden gerelateerd aan de roltrapregio, het fenomeen dat men op jonge leeftijd naar de grotere plaatsen verhuist voor werk en studie en op later leeftijd op zoek gaat naar rustiger en meer landelijk wonen. Maar de verhuisbewegingen kunnen ook aan de wens van mensen uit grotere kernen/steden om, ongeacht leeftijd, in een meer landelijke omgeving te wonen welke niet in hun eigen gemeente is te vinden, worden gerelateerd. Mogelijk dat zij niet naar Zeevang zouden verhuizen indien er binnen hun eigen gemeente voldoende aanbod zou zijn aan landelijk woonmilieus. Het feit dat er vanuit die gemeenten mensen naar Zeevang verhuizen geeft al aan dat er gebrek is aan dergelijke woonmilieus. Wel kunnen deze locaties en gemeenten, in relatie tot voorliggend project, buiten de relevante woningmarktregio worden gehouden. Er is immers voldoende sprake van een autonome regio aangezien bijna 40% van de mensen in de eigen gemeente verhuisd.

De gemeente Zeevang is per 1 januari 2016 gefuseerd met Edam-Volendam, de gemeente waar 19 verhuizingen naar Zeevang hebben plaatsgevonden tussen 2012 en 2014. Deze fusie doet niets af

aan het feit dat de woningmarktregio voor de 36 beoogd te realiseren woningen lokaal is georiënteerd en Edam en Volendam hier eigenlijk geen onderdeel van uitmaken. Er zullen voldoende verhuizingen binnen Zeevang blijven plaatsvinden die aanleiding geven aan het met name lokaal definiëren/functioneren van de woningmarkt van Zeevang. Zaken als binding met een gebied en de gemeenschap veranderen niet met een fusie.

Marktverkenning Middellie

Door Sopar makelaars is een marktverkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte in Middellie. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen er 384 serieuze woningzoekers binnen op zoek zijn naar een woning in Middellie. Uit het onderzoek blijkt verder dat er slechts een heel beperkt aantal woningen beschikbaar is voor deze woningzoekers, namelijk 1 op 27 woningzoekenden. Uit deze verkenning kan dus worden afgeleid dat een groot deel van de woningzoekenden binnen de gemeente/ kern blijft wat in feite aansluit bij de trend van verhuisbewegingen (al is het effect volgens de marktverkenning sterker), waardoor het reëel is de woningmarktregio nog meer in te kaderen tot Zeevang en zelfs de kern Middellie.

Conclusie

Voor voorliggend project is het van belang te beoordelen wat de woningmarktregio is, dus wat is de woningmarktregio voor een project met 36 woningen in een landelijk woonmilieu. Vanuit beleidsmatig oogpunt maakt de voormalige gemeente Zeevang weliswaar deel uit van een gemeente overstijgende woningmarktregio, als de verhuisbewegingen in beschouwing worden genomen blijkt dit een stuk genuanceerder te zijn. Een belangrijk deel van de bewegingen vindt zelfs binnen de gemeente plaats en daarmee is er sprake van een lokaal georiënteerde woningmarkt. De uitgevoerde marktverkenning brengt nog meer nuance aan de omvang van de woningmarktregio aan, omdat daar uit blijkt dat er binnen de gemeente veel verhuiscandidate zijn die een woning binnen de gemeente en Middellie zoeken. Het is dan ook redelijk en logisch om de woningmarktregio voor de 36 beoogd te realiseren woningen te beperken tot de (voormalige) gemeente Zeevang.

Dit neemt overigens niet weg, dat de beoogd te realiseren woningen daarmee ook een belangrijke functie vervullen voor het opgang houden van de roltrapfunctie van de regionale woningmarkt, zoals als doel benoemd in het regionale rapport 'Wonen in de regio' uit 2014 (Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond). Door de beoogd te realiseren woningen blijven namelijk huishoudens (veelal gezinnen die op zoek zijn naar een woning, als volgende stap in hun woon carrière, behouden voor de regio en specifiek voor de gemeente Zeevang. Hiermee blijft de demografische opbouw in balans en bijgedragen aan behoud voorzieningen en leefbaarheid.

2.1.2 Demografische ontwikkeling

Demografische ontwikkelingen vormen een indicator voor de woningbehoefte. De verwachte toename van het aantal huishoudens kan namelijk vergelijkbaar gesteld worden met de verwachte woningbehoefte.

Uit cijfers van de Stadsregio Amsterdam blijkt dat de bevolking op Stadsregio niveau tot 2035 blijft toenemen. Deze trend is ook waarneembaar voor de regio's die relevant zijn voor de woningmarkt van Zeevang. Alle cijfers wijzen er op dat de groei van de bevolking fors is, zie figuur 3.

Het de actuele CBS cijfers als input is een eigen berekening uitgevoerd met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Zeevang. Op basis van dat model³ wordt deze bevolkingsontwikkeling gekenmerkt door een licht negatief binnenlands migratiesaldo in de periode 2012-14 (gemiddeld -21 personen per jaar). Dit wordt nagenoeg gecompenseerd door een licht positief buitenlands migratiesaldo (gemiddeld +14 personen per jaar). Het geboorteoverschot is licht negatief (gemiddeld -5 personen per). Volgens de gehanteerde modellering is de bevolkingsgroei bijna 0 over de beschouwde periode van 2012 t/m 2014.

gemeente/subregio	2020	2025	2030	2035	2040
Beemster	8,4	8,4	8,6	8,7	8,9
Edam-Volendam	30,3	30,9	31,5	32,0	32,8
Landsmeer	10,0	10,2	10,3	10,7	10,9
Purmerend	80,3	82,0	83,6	85,9	86,7
Waterland	17,0	17,3	17,8	18,1	18,4
Wormerland	15,0	15,1	15,4	15,5	15,9
Zeevang	5,8	6,0	6,2	6,3	6,3
Waterland	166,8	169,9	173,4	177,2	179,9
Oostzaan	8,7	8,9	8,8	9,1	9,0
Zaansstad	158,4	163,7	167,7	170,7	173,0
Zaanstreek	167,1	172,6	176,5	179,8	182,0
Amsterdam	853,8	878,5	892,5	898,0	902,1
Aalsmeer	31,7	32,1	32,4	32,6	32,8
Amstelveen	90,0	90,8	90,8	90,9	90,3
Diemen	27,2	27,7	28,3	28,7	28,1
Haarlemmermeer	161,4	170,1	175,3	179,3	182,4
Ouder-Amstel	13,1	12,9	12,8	13,2	13,3
Uithoorn	29,9	30,5	31,1	32,1	32,5
Amstel-Meerlanden	353,3	364,1	370,7	376,8	379,4
Stadsregio Amsterdam	1541,0	1585,1	1613,1	1631,8	1643,4

Figuur 3. Bevolkingsprognose (x1000), 1 januari 2020 – 2040 (bron: Stadsregio Amsterdam)

In het demografisch model is gerekend met een negatief migratiesaldo van -4 personen per jaar, waarbij de leeftijdscohorten t/m 30 jaar een negatief migratiesaldo hebben van -30 personen per jaar, en de leeftijdscohorten van 30 t/m 65 jaar een positief migratiesaldo hebben van +19 personen per jaar.

³ Ontwikkeld door Invisor omgevingsmanagement.

Volgens dit model krimpt de bevolking van de (voormalige) gemeente Zeevang in de periode van 2015 tot 2020 met ruim -100 personen, en in de periode van 2020 tot 2025 nog eens met -145 personen. Cijfers van de Stadsregio laten echter een heel ander beeld zien. Daaruit blijkt dat de bevolking alleen maar toeneemt, van 5.700 in 2015 (overigens niet te zien in de tabel) tot 6.000 in 2025. Beide modellen laten wel een stijging in het aantal huishoudens zien. Dit betekent dus een stijgende vraag naar woningen. Deze toename van het aantal huishoudens is gekoppeld aan de vergrijzing: het langer zelfstandig wonen van alleenstaande ouderen waarvan de partner overleden is.

Op basis van het met gebruik making van CBS gegevens ontwikkelde model, zal het aantal huishoudens zijn piek bereiken medio 2026 en komen er ongeveer 65 huishoudens bij tussen 2015 en 2020. In de periode 2020 t/m 2026 komen er naar verwachting nog circa 25 huishoudens bij alvorens de daling van het aantal huishoudens inzet. In totaal is er sprake van een toename van het aantal huishoudens, te weten 90 huishoudens in de periode 2015 t/m 2026. De cijfers van de Stadsregio Amsterdam geven voor Zeevang ook een toename van het aantal huishoudens weer. Dit blijkt uit de volgende figuur 4. Daaruit blijkt dat in feite voor de hele SRA sprake is van een toename van het aantal huishoudens.

Beide modellen duiden derhalve op een toename van het aantal huishoudens en daarmee op de aanwezigheid van een kwantitatieve woningbehoefte. De berekeningen van de Stadsregio en de berekeningen verricht op basis van het benoemde model (met toepassing van CBS gegevens), geven in zekere zin dezelfde trend weer voor wat betreft de huishoudensontwikkeling. Tot en met 2026 is er sprake van een toename, en op grond van de gegevens van de Stadsregio, zet deze zelfs verder door tot 2035. De hoeveelheid huishoudens verschilt, volgens de cijfers van de Stadsregio is er sprake van 300 extra huishoudens in de periode tot en met 2025 (niet in de tabel: 2.600 huishoudens per 1 januari 2015), de andere modellering (op basis van CBS) komt uit op een toename van 90.

In dit kader moet worden beseft dat prognoses van elkaar af kunnen wijken vanwege het rekenmodel dat er achter hangt. Prognoses zullen altijd een marge naar boven of naar beneden in zich hebben. In voorliggend geval kan worden gesteld dat sprake is van een strikter en ruimer scenario. Wat voor de onderbouwing van belang is, is dat beide modellen een duidelijke toename laten zien van het aantal huishoudens. De cijfers van de Stadsregio wijzen uit dat ook na 2025 er nog sprake is van een toename van het aantal huishoudens. In de periode 2025 – 2040 zouden er nog 300 huishoudens bijkomen, en daarmee dus behoefte aan nog eens 300 woningen. Omdat prognoses over zo'n lange periode omkleed zijn met onzekerheden is voor de 36 beoogd te realiseren woningen alleen gekeken naar de periode tot 2025, wat gelijk staat aan de geldigheidsstermijn van het bestemmingsplan dat voor deze woningen wordt opgesteld. (10 jaar). Dit betekent dat er tot 2025 in elk geval behoefte is aan woningen, waarvan het aantal tussen de 90 woningen (strikst scenario) en 300 woningen (ruim scenario) zal liggen. Voor de beoogd te realiseren 36 woningen is dus aantoonbaar kwantitatieve behoefte.

De bevolkingsopbouw is ook van belang in het kader van de onderbouwing van de woningbehoefte, met name ten aanzien van het kwalitatieve aspecten. Ouderen hebben over het algemeen meer te besteden dan jongeren. In de volgende grafiek wordt de bevolkingsopbouw van de voormalige ge-

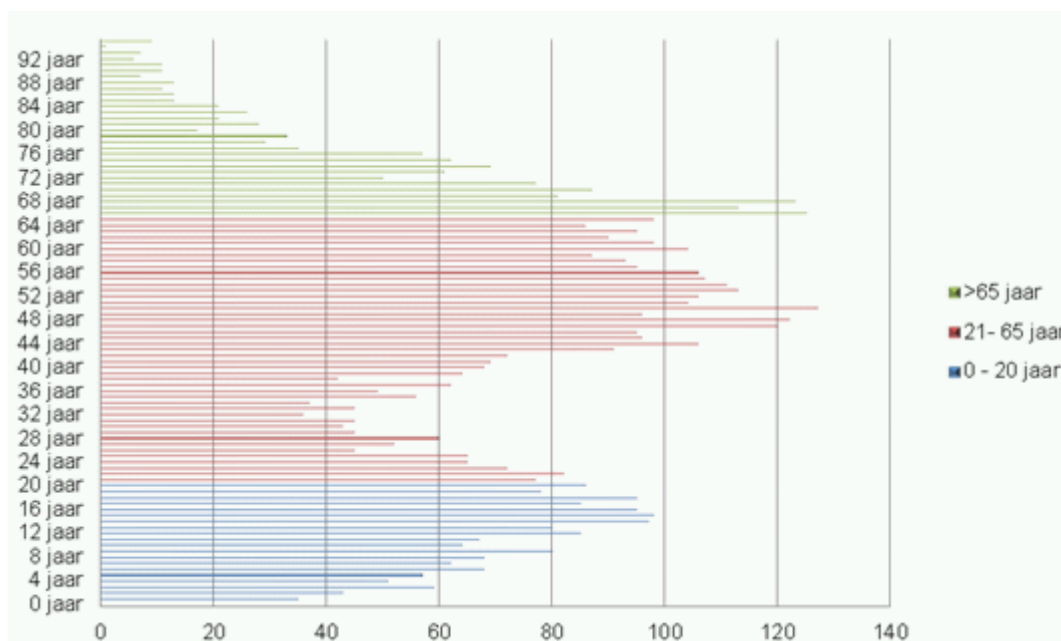
meente Zeevang in de periode 2015 weergegeven. De meest opvallende aspecten van de bevolkingsopbouw zijn:

- In het cohort tot 20 jaar zijn de allerjongste bevolkingscohorten (tot ca. 10 jaar) ondervertegenwoordigd.
- Er is sprake van een “gat” in de bevolkingsopbouw van ca. 25 jaar t/m 35 jaar.
- De komende jaren is er sprake van een “grijze golf”. De grijze druk neemt toe van ruim 36,5% nu tot 44% in 2020.

Verder blijkt dat vooral jongeren tussen 15 en 30 jaar de gemeente verlaten. En daarvoor komen ouderen tussen 40 en 65 jaar terug. Dit is volledig in lijn met ‘roltrapregio’. Deze opbouw verklaart ook de toename van het aantal huishoudens en daarmee de verwachte woningbehoefte.

gemeente/subregio	2020	2025	2030	2035	2040
Beemster	3,7	3,8	4,0	4,0	4,0
Edam-Volendam	12,4	12,9	13,4	13,8	14,1
Landsmeer	4,7	4,8	4,9	4,9	5,0
Purmerend	37,3	39,0	40,2	41,2	41,7
Waterland	7,7	7,9	8,2	8,4	8,5
Wormerland	7,0	7,2	7,4	7,4	7,5
Zeevang	2,8	2,9	3,1	3,2	3,2
Waterland	75,6	78,5	81,2	82,9	84,0
Oostzaan	3,9	4,1	4,2	4,2	4,2
Zaandijk	70,3	73,4	75,7	77,3	78,6
Zaandijk	74,2	77,5	79,9	81,5	82,8
Amsterdam	438,9	448,1	457,7	467,2	475,9
Aalsmeer	13,3	13,7	14,2	14,4	14,6
Amstelveen	41,1	41,2	41,1	40,6	39,8
Diemen	12,5	12,5	12,4	12,2	11,8
Haarlemmermeer	66,9	71,7	74,9	76,9	78,2
Ouder-Amstel	6,0	6,0	6,1	6,0	6,0
Uithoorn	13,6	14,2	14,7	15,1	15,1
Amstel-Meerlanden	153,4	159,3	163,4	165,2	165,5
Stadsregio Amsterdam	742,1	763,4	782,2	796,8	808,2

Figuur 4. Huishoudensprognose (x1000), 1 januari 2020 – 2040 (bron: Stadsregio Amsterdam)



Grafiek 1. Bevolkingsopbouw 2015

Conclusie

Demografische gegevens laten zien dat het aantal huishoudens in meer of mindere mate toeneemt. Dit impliceert de noodzaak voor het bouwen van woningen. Deze trend is op zowel lokaal als regionaal niveau waar te nemen en daarmee eveneens van toepassing op de in paragraaf 2.1.1 benoemde woningmarktregio. In algemene zin gaat het dan om de trek van jongeren naar de steden en het terugkeren van ouderen. Deze ontwikkeling is ook lokaal en regionaal waar te nemen. Dit geldt ook voor de doelgroep van 25 t/m 35 jarigen, die in Zeevang beperkt in omvang is door de trek naar de steden. Met name deze doelgroep zal na studie of om familieredenen (krijgen van kinderen) terug willen naar hun geboortedorp, of daarheen verhuizen om gewoon rustiger en landelijker te wonen in een milieu dat de steden niet biedt.

De in Middellie beoogde 36 woningen zijn er juist op gericht, om het functioneren van de woningmarktregio als een roltrap op gang te houden: door het bieden van woningen waar de laatst genoemde doelgroep in kan gaan wonen en daarmee terug kan keren naar hun familie of er daadwerkelijk voor kunnen kiezen als gezin om rustiger te kunnen gaan wonen.

2.1.3 Woningbehoefte en plancapaciteit

Kwantitatief

In 2015 heeft de provincie Noord-Holland de Monitor Woningbouw 2015 gepubliceerd, deze laat de meest actuele cijfers zien met betrekking tot woningbehoefte, plannen en capaciteit. Binnen de SRA is er sprake van de volgende woningbehoefte:

	2015-2020	2015-2030	2015-2040
SRA	44.400	10.500	11.400

Tabel 2. Woningbehoefte (bron: Stadsregio Amsterdam)

Ook in andere beleidsdocumenten is een kwantitatieve woningbehoefte bepaald. Deze worden in tabel 3 weergegeven. De daar opgenomen cijfers verschillen van elkaar wat als achterliggende reden heeft, dat wordt uitgegaan van verschillende planperiodes. Ze laten wel eenzelfde beeld zien, namelijk dat er sprake is van een woningbehoefte binnen de regio Waterland van circa 6.000 woningen tot 2020.

	Aantal	Periode
Regionaal Actieprogramma SRA	6.069	2011-2019
Monitor woningbouw woningbouw 2015	5.800	Tot 2025
Prognose 2015-2040: Concentratie in steden	3.200	2015-2020

Tabel 3. Woningbehoefte regio Waterland

Uit de Regiovisie Waterland 2020 blijkt dat de regio tot 2020 vasthoudt aan de afspraken die met de provincie Noord-Holland zijn gemaakt over Waterlands Wonen en die verankerd zijn in de gelijknamige streekplan uitwerking van 2006. De streekplanuitwerking is gemaakt op basis van het destijds geldende Streekplan Noord-Holland. Dit plan is komen te vervallen na vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland. De Regiovisie Waterland 2020 is nog in belangrijke mate geldend. Uit de visie blijkt dat er tot 2020 tenminste 400 woningen bij moeten komen. In algemene zin geeft de woonvisie aan dat nieuwbouw van woningen belangrijk is in het kader van vitaliteit en doorstroming op de woningmarkt.

Op basis van het bovenstaand beleidsdocument blijkt binnen de regio Waterland een forse woningbehoefte, wat wordt bevestigd door de huishoudensprognose uit de vorige paragraaf. Dit geeft een indicatie van het benodigd aantal woningen, ook op het niveau van de gemeente Zeevang. In het ruimte scenario (zie voorgaande deelparagraaf 2.1.2) is op basis van een verwachte huishoudenstoename sprake van een behoefte van 300 woningen tot 2025. Uitgaande van het strikte scenario is er sprake van een woningbehoefte van 90 woningen tot 2026. Het daadwerkelijke aantal zal met de tijd meer concrete vormen aannemen, feit is dat er beide scenario's duiden op woningbehoefte en dat het beoogde aantal 36 woningen hier kwantitatief binnen past.

Kwalitatief

Uit de vorige alinea blijkt de kwantitatieve behoefte. Wanneer woningen worden gebouwd is het ook van belang dat deze aansluiten bij de kwalitatieve behoefte: het type woningen waaraan behoefte is.

De beoogd te realiseren 36 woningen in Middellie betreffen grondgebonden woningen. De Monitor Woningbouw van de provincie Noord-Holland geeft een indicatie van het percentage grondgebonden woningen dat is gewenst als onderdeel van de nieuwbouwplannen tot en met 2019. Hieruit blijkt dat in de SRA het percentage daarvan op circa 50% ligt. In de regio Waterland ligt volgens deze Monitor het percentage beoogd te bouwen grondgebonden woningen een stuk hoger, te weten op bijna 70%. Of

te wel: het meest gewenste type woning is een grondgebonden eengezinswoning. Wel merkt de provincie op dat er op termijn door de vergrijzing veel eengezinswoningen vrij komen, een punt waar de regio's in hun RAP's rekening mee kunnen houden. Deze woningen kunnen ook ingezet worden voor het op gang houden van het functioneren van de woningmarkt als een roltrap. Ten aanzien hiervan moet er wel rekening mee gehouden worden, dat deze vrijkomende woningen niet aansluiten op de actuele te verwachten vraag, omdat ze wellicht verouderd zijn en niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen.

Uit de lokale Woonvisie Zeevang 2020, welke relevant is gezien de woningmarktregio, blijkt dat ongeacht de levensfase, de inwoners van Zeevang in hoofdzaak op zoek zijn naar grondgebonden woningen waarbij de jongeren zich meer richten op rijwoningen en de huishoudens vanaf 30 jaar veelal op een tweekapper of een vrijstaande woning.

In het verlengde van het eerder in deze rapportage benoemde model (gebaseerd met CBS gegevens als input, leidend tot het strikte scenario), is onderzoek uitgevoerd specifiek gericht op de gemeente Zeevang waarbij onderzocht is wat het percentage woningen is dat niet aansluit op de marktvraag en welk type dat dan betreft. Hieruit blijkt dat in de gemeente Zeevang vooral relatieve tekorten zijn aan tussenwoningen (bijna 9% van het aanbod) en hoek/eindwoningen (bijna 5% van het aanbod). Vrijstaande woningen en tweekappers vormen samen bijna 76% van het marktaanbod. Halfvrijstaande woningen vormen slechts een beperkt deel van het aanbod (4%). Onderzoek door Sopar Makelaars (Marktverkenning woningbehoefte Middelie) wijst uit dat de behoefte aan woningen in Middelie groot is en het aanbod (met name van eengezinswoningen) ver beneden peil is.

Zo laat deze verkenning zien dat:

- voor eengezinswoningen circa 75 zoekende tegen 1 beschikbare woning is;
- voor tweekappers circa 70 zoekende tegen 1 beschikbare woning is;
- voor vrijstaande woningen circa 70 zoekende tegen 4 beschikbare woningen zijn.

Deze onderzoeken gericht op het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte, laten zien dat de meeste mensen binnen de woningmarktregio een grondgebonden woning zoeken. De onderzoeken en documenten die zich specifiek op de Zeevangse markt richten ondersteunen dat beeld. Ten aanzien van elk woningtype dat beoogd wordt te ontwikkelen in het kader van het onderhavige project voor 36 woningen te Middelie, is sprake van een tekort. De beoogde te realiseren 36 woningen geven dan ook invulling aan de actuele kwalitatieve woningbehoefte.

Beschikbare aanwezige plancapaciteit

Uit de Monitor Woningbouw 2015 blijkt dat in de gehele regio SRA een plancapaciteit is van 105.800 woningen. Deze plancapaciteit is veel kleiner dan de behoefte, die voor de gehele regio 171.000 woningen tot 2040 betreft. Dit duidt op een tekort aan woningbouwplannen in de regio. De plancapaciteit in Zeevang bedraagt 333 woningen tot 2024 (www.plancapaciteit.nl). Deze plancapaciteit is met name van belang, gezien het met name lokaal functioneren van de woningmarkt van Zeevang. De beoogd te realiseren 36 woningen maken hiervan onderdeel uit. Het betreft zowel harde als zachte plannen. De praktijk laat zien dat een belangrijk deel van de plannen veelal niet tot realisatie wordt gebracht. Er is derhalve een overcapaciteit wenselijk om te kunnen voldoende aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat er sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de relevante woningmarktregio. Met het realiseren van de beoogde 36 woningen is gelegenheid om aan deze behoefte te voldoen. Het beoogd te realiseren type woningen is geheel in lijn met de kwalitatieve behoefte: grondgebonden woningen in een rustige omgeving. Juiste dit type woningen is van belang om het functioneren van de regionale woningmarkt als een roltrap op gang te houden.

Het actuele RAP 2016 t/m 2020 laat zien voor de Marktregio Zaanstreek – Waterland (inclusief Amsterdam) dat er voor de periode 2015 – 2025 een behoefte is van 67.870 woningen en er gezien de harde plancapaciteit sprake is van een tekort van 31.330 woningen. Ook het meest recente beleidskader laat derhalve zien dat er sprake is van een grote behoefte aan aanvullende woningbouwlocaties.

2.2 Trede 2:ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

In de vorige paragraaf is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. In trede 2 moet worden gekeken in hoeverre die behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied dan wel door benutting van andere gronden in de betreffende regio. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het 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. Sommige provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd. Zo ook de provincie Noord-Holland, zij noemt dit Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied van de woningen ligt aansluitend op, maar buiten het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.1 is de woningmarktregio bepaald. Daaruit is naar voren gekomen dat deze lokaal georiënteerd is en zelfs met name functioneert op het schaalniveau van de voormalige gemeente Zeevang. Daarom wordt bij trede 2 gekeken of er binnen deze woningmarktregio van de voormalige gemeente Zeevang gronden zijn binnen bestaand stedelijk gebied, waar de gewenste ontwikkeling kan plaats vinden. Zeevang is een landelijk gebied met weinig bestaand bebouwd gebied. Of voorliggend planvoornemen op een locatie binnen BBG kan worden gerealiseerd dient betreffende locatie te voldoen aan de volgende criteria:

- de locatie leent zich voor geclusterde bebouwing en tegelijkertijd wordt de karakteristiek van de bestaande bebouwingslinten overeind gehouden;
- de locatie bevat aanknopingspunten voor landschappelijke verankering;
- de locatie is op een logische en voorspelbare manier landschappelijke begrensd;
- bij de locatie zijn relaties tussen de beoogde woningen en landschap aanwezig;
- de ontwikkeling van de locatie financieel haalbaar is.

Op de volgende pagina is het BBG van de voormalige gemeente Zeevang aangegeven, zoals vastgelegd in de PRV.



Afbeelding 5. K kaartbeeld Zeevang; BBG zoals vastgesteld in PRV (rechts BBG met luchtfoto als ondergrond)

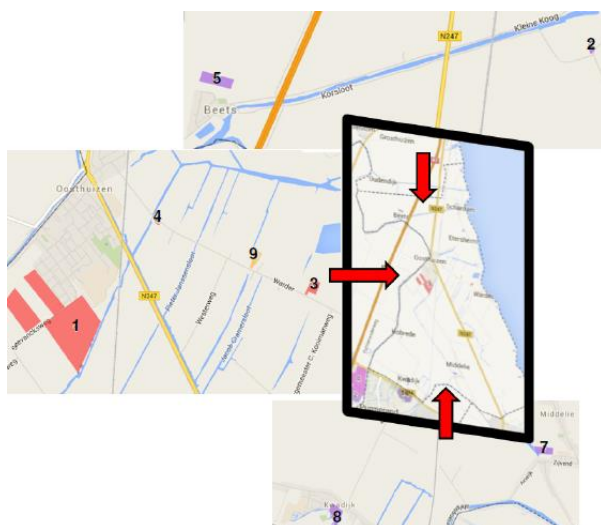
In zijn algemeenheid valt op dat het overgrote deel van de voormalige gemeente Zeevang bestaat uit landelijk gebied. Alleen de kern Oosthuizen komt naar voren als BBG van enig formaat. Het BBG van de gemeente Zeevang bestaat uit acht dorpskernen en twee buurtschappen.

De begrenzing van het BBG volgt voor bijna alle kernen de feitelijke bebouwing van deze kernen en buurtschappen. Alleen binnen het BBG van de kern Oosthuizen is ten zuid- westen van de sportvelden een open ruimte aanwezig. Deze openruimte is met de vaststelling van het bestemmingsplan Waterrijk, planologisch benut en daarmee niet meer beschikbaar voor woningbouw.

Wanneer de provinciale kaart met de begrenzing van het BBG wordt geconfronteerd met de luchtfoto als ondergrond, kan worden geconstateerd dat de kernen en buurtschappen van Zeevang, bestaan uit een voltooit stedenbouwkundig samenspel, waarin geen onbenutte ruimtes aanwezig zijn die zich zouden kunnen lenen voor woningbouw van enige omvang. Van structurele leegstand binnen de kernen is geen sprake.

Mogelijkheden per kern en lint

Hieronder volgt voor elke kern een verkenning van de mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG. Er wordt aangegeven welke inspanningen er al zijn gedaan voor woningbouw in de kernen en op welke schaal er nog mogelijkheden zijn woningen toe te voegen in het BBG.



Figuur 6. Situering 9 woningbouwprojecten binnen of aansluitend aan het BGG van de gemeente Zeevang

Voor de voormalige gemeente Zeevang, de in het onderzoek in beeld gebrachte woningmarktregio, zijn alle geschikte nieuwe woningbouwlocaties in kaart gebracht. Het gaat hierbij om 9 locaties welke binnen of aansluitend aan het bebouwde gebied zijn gesitueerd. Deze locaties zijn reeds in het woningbouwprogramma gereserveerd voor het realiseren van woningbouw. De 9 locaties zijn verspreid door de gehele gemeente, waarbij elke kern binnen de gemeente (bestaand uit Beets, Hobrede, Kwadijk, Middelie, Oosthuizen, Schardam, Etersheim en Warder) is voorzien van minimaal 1 woningbouwproject dat binnen BGG of grenzend aan het BGG is gesitueerd, zie ook afbeelding 4.3 en tabel 4.1. De tabel correspondeert met de afbeelding en de daarin opgenomen nummers.

status	kaartnr	naam plan	nieuwb	sloop	type	2014	2015-2019	2020-2050	Onb.	BBG
1A	1	Waterrijk	200	-	U	14	186	-	-	nee
1A	4	Nieuwbouw locatie Kout	6	1	V	-	6	-	-	ja
2	3	Warder 81	12	1	-	3	8	1	-	ja
3	2	Schardam 1	3	-	-	-	3	-	-	nee
3	5	Bufferwoningen Beets	22	-	-	-	22	-	-	nee
3	6	Bufferwoningen Hobrede	7	-	-	-	7	-	-	nee
3	7	Bufferwoningen Middelie	36	-	-	-	36	-	-	nee
3	8	Bufferwoningen Kwadijk	33	-	-	-	33	-	-	nee
3	9	Warder 52	14	-	-	-	14	-	-	nee

Figuur 7 Situering 9 woningbouwprojecten binnen of aansluitend aan het BGG van de gemeente Zeevang

Uit figuren 6 en 7 is af te leiden dat de locaties die aanwezig zijn binnen BGG reeds zijn opgenomen in het woningbouwprogramma en daarmee niet meer beschikbaar zijn voor woningbouw. Verder blijkt uit een vergelijking tussen de kaart Bestaand Bebouwd Gebied de informatie van www.plan capaciteit.nl (die duidt waar de harde en zachte plannen zich bevinden) blijkt dat de BGG locaties waar qua om-

vang 36 woningen gebouwd kunnen worden, deze veelal zijn 'bezet' door een ander woningbouwplan. Het amoveren van BBG locaties is geen reële optie, omdat er dan gezocht moet worden naar een alternatieve plek voor de geamoveerde bebouwing. Daarnaast is het economisch niet verantwoord om bestaande in gebruik zijnde gebouwen te amoveren en elders op te bouwen.

Locaties buiten woningmarktregio Zeevang

Op pagina 15 zijn de locatie-eisen met betrekking tot de beoogd te realiseren 36 woningen aangegeven. Samengevat gaat het om (grondgebonden) woningen in een landelijke omgeving.

Hoewel niet behorende tot de woningmarktregio van het plan Middellie is op verzoek ook gekeken naar de plancapaciteit voor dit type woningen in de gemeente Edam-Volendam, dit in het kader van de samenvoeging tussen Zeevang en Edam-Volendam.

Inventarisatie van de plannen laat een aantal woningbouwlocaties zien, waarvan bekend is dat deze in aanmerking komen voor woningbouw. Het betreft de locaties Maria Goretti Locatie, Seinpaal, Tase, Korsnas, Langemeerstraat, Botterschool, Schepenmakersdijk en Broeckgouw. Hoewel de exacte woningbouwaantallen op deze locatie nog niet vastliggen, de procedures voor deze locaties dienen nog doorlopen te worden, is inschatting dat op deze locaties circa 200 woningen gebouwd kunnen worden. De hiervoor genoemde locaties betreffen echter allen locaties die kwalitatief andere woningtypen beogen dan de beoogde te realiseren 36 woningen te Middellie en daarmee niet toereikend zijn voor de doelgroep die met name behoefte heeft aan een grondgebonden eengezinswoning in een rustige en landelijke setting. Juiste dit type woningen is van belang om het functioneren van de regionale woningmarkt als een roltrap op gang te houden.

Naast de hiervoor genoemde locaties heeft de gemeente tevens een inventarisatie verricht naar braakliggende of verwaarloosde terreinen binnen Edam en Volendam die voor herontwikkeling in aanmerking zouden kunnen komen. Hierbij zijn opzettelijk niet alle onbebouwde percelen in de beoordeling meegenomen. Het is gelet op het woon- en leefklimaat in de kernen Edam en Volendam en de ruimtelijke opzet en structuur in deze kernen namelijk niet gewenst om elke open groene ruimte op te offeren voor woningbouw. Groene ruimtes die een meerwaarde geven aan een gebied of een wijk wenst de gemeente in stand te houden, dit ook gezien vanuit haar verantwoordelijkheid om aan haar inwoners een prettige woonomgeving te kunnen blijven bieden.

Voor wat betreft de verwaarloosde terreinen is uit de inventarisatie gebleken dat deze terreinen eenvoudigweg te klein zijn om het beoogde programma van 36 woningen te kunnen realiseren. Daarnaast kan op deze locatie niet het gewenste woonmilieu worden gerealiseerd gelet op het feit dat het hier enkel locaties betreffen die worden omringd door meer stedelijk gebied wat een totaal ander woonmilieu met zich mee brengt.

Wat betreft braakliggende terreinen binnen Edam en Volendam zijn er geen terreinen aanwezig die de komende jaren voor woningbouw in aanmerking komen. De gemeente is veelal geen eigenaar van deze gronden en heeft ook geen plannen of beleid voor herontwikkeling van deze locaties. Daarnaast zijn deze braakliggende percelen, gelet op het in Middellie beoogde woonmilieu, qua omvang te klein

om het beoogde programma te kunnen realiseren. Ook heeft de directe omgeving van deze locaties een aanzienlijk meer stedelijk karakter dan de locatie Middelie waardoor deze percelen zich eveneens niet lenen voor het realiseren van het woonmilieu dat in Middelie wordt beoogd.

Aanvullend op het vorenstaande wordt opgemerkt dat uit jurisprudentie⁴ blijkt dat het niet noodzakelijk is om eerst alle mogelijke inbreidings- en transformatielocaties te bebouwen als de actuele behoefte groter is dan de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Indien gekeken wordt naar de woningbehoefte in de regio, dus niet enkel de woningmarktregio aangezien Edam en Volendam hiertoe niet worden gerekend, kan enkel worden geconcludeerd dat de behoefte in de regio dermate groot is dat deze niet in zijn geheel kan worden opgevangen binnen BBG.

Zoals uit voorgaande blijkt is er binnen de woningmarktregio geen ruimte binnen BBG om dergelijke woningen in een dergelijk woonmilieu te realiseren, wat aanleiding geeft om buiten BBG te bouwen. In paragraaf 2.1 is duidelijk naar voren gekomen dat de woningmarktregio voor de 36 woningen in een landelijk woonmilieu zicht kan beperken tot de voormalige gemeente Zeevang en Middelie. Aan de keuze om in Middelie te gaan wonen ligt dus een kwalitatieve waardering ten grondslag. Uit paragraaf 2.1, onder verhuisbewegingen is ook naar voren gekomen dat een aantal van verhuisden vanuit Amsterdam, Edam-Volendam en Purmerend komen. Er is gemotiveerd dat die plekken geen deel uit maken van de woningmarktregio en dat derhalve feitelijk ook niet beoordeeld hoeft te worden of binnen deze gebieden locaties aanwezig zijn waar voorzien kan worden in het woningbouwprogramma met bijbehorend woonmilieu. Desalniettemin is voor de volledigheid en op verzoek (gezien de herindeling) beschouwd of binnen Edam-Volendam binnen BBG ruimte is voor een dergelijk programma en bijbehorend woonmilieu. Daarbij wordt opgemerkt dat het niet sec om ruimte gaat, maar dus ook om de mogelijkheid om hetzelfde landelijke woonmilieu te creëren.

Voor elk van de (voormalige) gemeenten geldt dat er gronden zijn die nog niet zijn bebouwd maar wel binnen BBG liggen. Deze gronden zijn echter geen reëel mogelijkheid om de volgende redenen:

- de gronden zijn bestemd voor een andere functie, bijvoorbeeld bedrijventerrein.
- de gronden hebben feitelijk een andere functie, zoals sportvelden, die een bepaald maatschappelijk belang voor de gemeenschap hebben,
- de gronden liggen in of tegen een (hoog) stedelijke omgeving aan wat een volledig ander woonmilieu met zich meebrengt;
- de plannen zien op een ander type woonmilieu wat niet tegemoet komt aan de behoefte van de doelgroep waarop het plan te Middelie ziet.

Conclusie

De toets aan trede 2 wijst dan ook uit dat dat binnen de woningmarktregio en het bijbehorende BBG geen alternatieve locaties zijn om de beoogde 36 woningen in het landelijke woonmilieu te realiseren. Ditzelfde geldt ook als buiten de woningmarktregio wordt gekeken. Het is dan ook verantwoord buiten BBG deze woningen te realiseren teneinde te kunnen voorzien in de behoefte binnen de woningmarkt-

⁴ ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307 en ABRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2408

regio waartoe Middelie behoort (de voormalige gemeente Zeevang). De locatie dient dan wel multimodaal ontsloten te zijn. Dit wordt in trede 3 beoordeeld.

2.3 Trede 3: ontsluiting

Bij ontwikkelingen buiten het bestaande stedelijke gebied dient aangetoond te worden dat het de woningbouwlocatie goed en multimodaal ontsloten is. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven ligt de woningbouwlocatie buiten het bestaand stedelijk gebied maar wel aansluitend op de kern Middelie.

De kern wordt ontsloten via de Zijvend. Via deze weg kan men verschillende wegen bereiken die leiden naar de omliggende kernen, het buitengebied en de provinciale weg N247. Het nieuwe woningbouwgebied krijgt een eigen ontsluiting op de weg Middelie van waaruit men verder op gelijke wijze de kern verlaat. Deze wegen zijn toegankelijk voor de auto en fiets (behoudens de provinciale weg die uitsluitend voor auto's is bedoeld, er zijn wel parallelwegen ten behoeve van de fiets). In die zin is er dus sprake van multimodale ontsluiting. De kern Middelie is ook te bereiken met het openbaar vervoer. Er zijn bushaltes aan de Brink bij de School aan de weg Middelie, buslijn 413 stopt op deze haltes. Deze rijdt tussen Purmerend en Beets. Langs de provinciale weg ligt een bushalte waarmee onder andere naar Hoorn en Amsterdam kan worden gereisd. De bereikbaarheid van het OV voor de nieuwe locatie is hiermee in feite niet beter of slechter dan elders in de gemeente.

2.4 Conclusie

De toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. De beoogd te realiseren 36 woningen geven invulling aan deze behoefte, maar kan niet worden opgevangen binnen BBG. Er zijn geen alternatieve locaties binnen de woningmarktregio waardoor buiten BBG ontwikkelen mogelijk is. De locatie is multimodaal ontsloten, te weten met de auto, fiets en het OV. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

