
Onderwerp: Nut en noodzaak woning Lagendijk 4

Datum: 11 april 2014

Referte: Martijn Kegler en Koen Lakerveld

Unietax B.V. wil op de locatie Lagendijk 4 een nieuwe burgerwoning realiseren. Het huidige bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor deze locatie in 2 bedrijfswoningen: Lagendijk 4 en 6. De woning op Lagendijk 6 is al enige tijd geleden, na het onverwacht overlijden van de eigenaar, verkocht. Sindsdien is deze woning door de nieuwe eigenaar in gebruik als burgerwoning.

De huidige bedrijfssituatie van Unietax is dusdanig gewijzigd dat er op het huidige perceel minder bedrijfsoppervlakte noodzakelijk is. Unietax wenst dan ook een deel van het bedrijfsperceel af te stoten, een bouwvergunning voor een nieuwe garage in te leveren en op het vrijkomende deel een nieuwe burgerwoning te realiseren. De gronden waarop dit plaatsvindt, zijn geen eigendom van het bedrijf, maar privé eigendom. De beoogde woning betreft een vrijstaande woning die bestaat uit één bouwlaag met kap. De woning kan in de markt gezet worden voor ca. €350.000.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland bepaalt dat bestemmingsplannen niet voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woning ligt in het landelijk gebied. Dit is binnen de provinciale kaders mogelijk, indien (onder meer) de nut en noodzaak van de woning wordt aangetoond. Deze memo heeft tot doel dit aan te tonen en dient als input voor de benodigde regionale afstemming.

1. Leeswijzer en conclusie

Allereerst wordt in deze memo de context van het provinciale beleid gegeven. Vervolgens wordt de systematiek van de toetsing door de provincie aan de vraag of sprake is van nut en noodzaak verder uitgewerkt. Op basis hiervan wordt in paragraaf 4 geconcludeerd dat het plan Lagendijk 4 past in de regionale behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief). In paragraaf 5 wordt aangegeven dat er geen alternatieven voorhanden zijn voor dit project binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Deze motivering zou een basis moeten vormen van een positief advies door de provincie over dit project, waarbij buiten het Bestaand Bebouwd Gebied wordt gebouwd.

Vervolgens wordt het plan getoetst aan de provinciale woonvisie (paragraaf 6) en wordt beschreven dat het voldoet aan het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond (paragraaf 7). De inhoudelijke behandeling van het Regionaal Actieprogramma kent overigens veel overlappen met de lokale en regionale behoefte die in paragraaf 4 is aangetoond.

In paragrafen 8 komt tenslotte het provinciale onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' aan bod. Op dit moment is er geen sprake van een regionale of gemeentelijk woonvisie waaraan getoetst kan worden.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de beoogde woning past binnen het provinciale en regionale beleid. De haalbaarheid van het project is op deze onderdelen aangetoond in deze memo.

2. Context

In de PRVS wordt aangegeven dat nieuwe woningen niet in het landelijk gebied c.q. buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) mogen worden gerealiseerd. Bepaald wordt (artikel 13, lid 2) dat in afwijking hiervan een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

- a. Nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door de gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- b. Nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- c. Nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied en;
- d. Het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 15 van de PRVS gaat in om de ruimtelijke kwaliteitseisen en het advies bij de ARO. Voor de overige onderwerpen heeft de provincie per brief aan de gemeenten in Noord-Holland aangegeven dat de nut en noodzaak wordt bepaald aan de hand van een aantal aspecten. De provincie bekijkt of het plan:

1. Past in de regionale woningbehoefte (kwantitatief);
2. Past in de lokale woningbehoefte (kwantitatief);
3. Voorziet in de kwalitatieve vraag (qua programma).

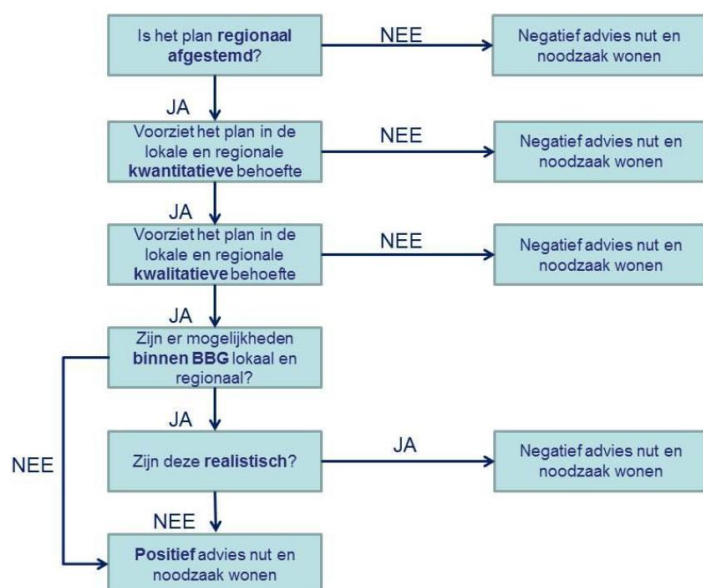
Ook bekijkt de provincie of:

4. De gemeente voldoende heeft onderbouwd dat er binnenstedelijk geen mogelijkheden zijn (in de vorm van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren).

3. Systematiek nut en noodzaak

Voor het aantonen van de nut en noodzaak is aangesloten bij de provinciale 'Handreiking nut en noodzaak wonen'. In deze handreiking is onderstaand stroomschema opgenomen: de provincie gebruikt dit stroomschema bij de beoordeling van plannen buiten BBG. Uit dit stroomschema blijkt dat een belangrijke eerste stap is dat het plan regionaal afgestemd is. Vervolgens dient aangetoond te worden dat het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en moet aangetoond worden dat het plan niet binnen het BBG kan worden gerealiseerd. Indien dit is aangetoond, zal een positief advies worden gegeven over dit thema. De onderbouwing hiervan dient in elk geval in de toelichting van het bestemmingsplan (of de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) te worden opgenomen. Het is gewenst deze afstemming plaats te laten vinden voordat de procedure start. Dit is immers één van de belangrijke punten waarop de haalbaarheid van dit plan dient te worden getoetst.

In het stroomschema is aangegeven dat afstemming met de regio noodzakelijk is en vervolgens aangetoond moet worden dat het plan voorziet in een bepaalde behoefte. Hierin schuilt echter een kip-ei gedachte: voor de regio is een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van belang. Ter onderbouwing hiervan dient deze notitie: ingegaan wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.



4. Lokale en regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in gemeente en regio

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte wordt uitgegaan van de gegevens uit het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond (hierna: 'RA'). In tabel 1 is de woningbehoefte opgenomen uit het RA. De woning zal naar verwachting in 2014 gebouwd worden, waardoor getoetst moet worden aan de behoefte in de periode 2011-2015. Uit onderstaand overzicht blijkt dat de lokale behoefte uit 245 woningen bestaat in deze periode, terwijl in de hele regio een behoefte bestaat van 6.887 woningen in deze periode.

Gemeenten	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal
Bloemendaal	259	300	559
Haarlem	2.875	3.126	6.001
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	85	146
Heemstede	381	227	608
Zandvoort	244	279	523
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	4.017	7.837
Beverwijk	786	812	1.598
Heemskerk	764	299	1.063
Uitgeest	245	165	410
Velsen	1.272	1.454	2.726
Totaal subregio IJmond	3.067	2.730	5.797
Totaal regio	6.887	6.747	13.634

Tabel 1 Kwantitatieve nieuwbouwbehoefte 2011 t/m 2020

Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond

Om te toetsen of de bouw van de woning aan de Lagendijk binnen de behoefte past, is het van belang te weten welke plannen er op dit moment zijn. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de recente cijfers van de plancapaciteiten in de provincie (www.plancapaciteit.nl, hierna 'plancapaciteit'). Getoetst is aan de periode tot en met 2014, omdat dit de periode is waarin de woning wordt gerealiseerd.

In tabel 2 is de kwantitatieve behoefte van de gemeente en de regio opgenomen. De gegevens onder 'behoefte' komen voort uit het RA, de gegevens onder 'actuele plancapaciteit' komen van plancapaciteit. Hierbij geldt wel de nuancering dat het RA uitgaat van de periode t/m 2015, en de cijfers van [plancapaciteit](http://www.plancapaciteit.nl) van de periode t/m 2014.

Tabel 2 Kwantitatieve behoefte en huidige plancapaciteit

	Behoefte*	Huidige plancapaciteit**	Beschikbare plancapaciteit	Lagendijk
Lokaal	245	359	-114	1
Regionaal	6.887	3.200	3.687	1

*cijfers hebben betrekking op de periode t/m 2015.

**cijfers hebben betrekking op de periode 2012 t/m 2014.

Het getal '359' komt voort uit de fasering van 2013 (78 woningen), 2014 (161 woningen) en het aantal opgeleverde woningen in 2012 (120). De woningen die in 2013 en 2014 gebouwd zullen worden vallen onder te verdelen in 7 verschillende woningbouwprojecten binnen Uitgeest, zie tabel 3.

Nummer	Naam	Aantal
2	Brugmanplantsoen	18
3	Waldijk II	72
4	Holland Melksuikerfabriek	28
5	Meerpad	38
6	Sportpark	14
7	Waldijk Smallekamplaan	50
8	Bandoneon	19

Tabel 3: woningbouwprojecten binnen Uitgeest.

Bron: www.plancapaciteit.nl

In totaal betreft dit 239 woningen. De gemeente heeft over de projecten het volgende aangegeven:

- de projecten Brugmanplantsoen, Holland Melksuikerfabriek en Bandoneon zijn volledig gerealiseerd. Dit betreft in totaal 65 woningen;
- de projecten Sportpark en Waldijk worden op dit moment gerealiseerd en zullen in 2014 gereedkomen. Dit betreft 86 woningen;
- er is nog niet begonnen met het project Waldijk Smallekamplaan, dit project zal naar verwachting medio 2015 gereedkomen. Dit betreft 50 woningen;
- het woningaantal in het project Meerpad wordt teruggebracht naar 25 woningen. Er is nog niet begonnen met dit project, dit project zal naar verwachting medio 2015 gereedkomen.

Hieruit volgen de volgende conclusies:

- het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen tussen 2013 en eind 2014 zal 151 bedragen;
- het aantal woningen dat na 2014 gerealiseerd zal worden bedraagt 75;
- er worden 13 woningen minder gerealiseerd dan weergegeven op de website [plancapaciteit](http://www.plancapaciteit.nl).

Hierdoor kan de kwantitatieve behoefte als volgt bijgesteld worden (tabel 4):

Tabel 4 Kwantitatieve behoefte en daadwerkelijke plancapaciteit.

	Behoefte*	Huidige plancapaciteit**	Beschikbare plancapaciteit	Lagendijk
Lokaal	245	271	-26	1
Regionaal	6.887	3.200	3.687	1

*cijfers hebben betrekking op de periode t/m 2015.

**cijfers hebben betrekking op de periode 2012 t/m 2014.

De huidige plancapaciteit komt voort uit het uit het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen t/m 2014 (151) en het aantal gerealiseerde woningen in 2012 (120).

Conclusie

Regionaal is er in de periode 2011 t/m 2015 behoefte aan 6.887 woningen, waarvan in totaal 3.067 in de subregio IJmond. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een regionale behoefte, ook in de doorkijk naar de periode t/m 2020. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit artikel 13, lid 2 onder 'a'.

Wanneer gekeken wordt naar gemeentelijke behoefte (245 woningen) en de plancapaciteit (271 woningen) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een actuele gemeentelijke woningbouwbehoefte. Er zijn 26 woningen meer gepland dan de berekende behoefte. De beoogde ontwikkeling is daarom op 6 maart 2014 besproken in het regionale portefeuillehoudersoverleg voor volkshuisvesting in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland. Tijdens dit gesprek is gebleken dat geen van de betrokkenen bezwaren had tegen de bouw van de woning aan de Lagendijk. Ook is afgesproken dat een gemeente bij de bouw van één enkele nieuwe woning een eigen afweging mag maken. De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling omdat deze betrekking heeft op een concrete, locatie-specifieke situatie, die toevallig buiten het bestaand bebouwd gebied ligt.

Resumerend kan gesteld worden dat het initiatief doorgang kan vinden op basis van de regionale woningbouwbehoefte.

Kwalitatieve behoefte

In het RA wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen, huurwoningen, eengezinswoningen en meergezinswoningen. Tevens wordt er onderscheid gemaakt naar prijsklasse, en naar de behoefte aan nultredenwoningen, zorgwoningen en beschermd wonen. Aangezien de toekomstige woning aan de Lagendijk een koopwoning wordt met twee woonlagen, kunnen een aantal van de bovengenoemde differentiaties buiten beschouwing gelaten worden.

Tabel 3 bevat de gegevens die voor de bouw van de woning aan de Lagendijk relevant zijn, op basis van het RA. De cijfers hebben betrekking op de nieuwbouwbehoefte in de periode 2011 t/m 2015 en gelden voor de gemeente Uitgeest.

Nieuwbouw totaal	Waarvan koop	Waarvan huur	Waarvan eengezins	Waarvan meergezins
245	130	115	129	116

Nieuwbouw koopwoningen	Waarvan <€ 180.000 (klasse I)	Waarvan € 180.000 – 215.000 (klasse II)	Waarvan € 215.000 – 350.000 (klasse III)	Waarvan >€ 350.000 (klasse IV)
130	9	8	55	58

Tabel 4: kwalitatieve woningbouwbehoefte Uitgeest 2011 t/m 2015

Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond

Tabel 5 bevat informatie over de actuele plancapaciteit binnen de gemeente. In de tabel zijn ook de gegevens uit tabel 4 verwerkt. De tabel heeft betrekking op de behoefte en plancapaciteit van eengezins koopwoningen, daar de andere woningtypes niet relevant zijn in het kader van de bouw van de woning aan de Lagendijk. De gegevens onder 'behoefte' komen voort uit het RA, de gegevens onder 'actuele plancapaciteit' komen van plancapaciteit. Hierbij geldt wel de nuancering dat het RA uitgaat van de periode t/m 2015, en de cijfers van [plancapaciteit](#) van de periode t/m 2014.

Tabel 5: kwalitatieve woningbouwbehoefte Uitgeest 2011 t/m 2015 en actuele plancapaciteit.

Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond en www.plan capaciteit.nl

	Behoefte*	Huidige plan capaciteit**	Beschikbare plan capaciteit	Lagendijk
Klasse I	9	60	-51	0
Klasse II	8	28	-20	0
Klasse III	55	60	-5	0
Klasse IV	58	40	18	1
Prijs onbekend		14	-14	0
Koop totaal	130	202	-72	1

*cijfers hebben betrekking op de periode t/m 2015.

**cijfers hebben betrekking op de periode t/m 2014.

De klassen I,II,III etc. komen overeen met de indeling in prijzen <180.000, 180.000-215.000, 215.000-350.000 etc. die gehanteerd worden in het RA. Te zien is dat er feitelijk alleen behoefte is aan woningen uit klasse IV, oftewel woningen van € 350.000,- of duurder.

De woning wordt vrijstaand gebouwd en staat op een aanzienlijk kavel aan één van de historische linten binnen de gemeente. De locatie ligt in het 'groene' buitengebied maar tevens met de voorzieningen van Uitgeest op korte afstand. Hierdoor heeft de locatie veel potentie. De te bouwen woning wordt dan ook in het hogere segment in de markt gezet (klasse IV).

Conclusie

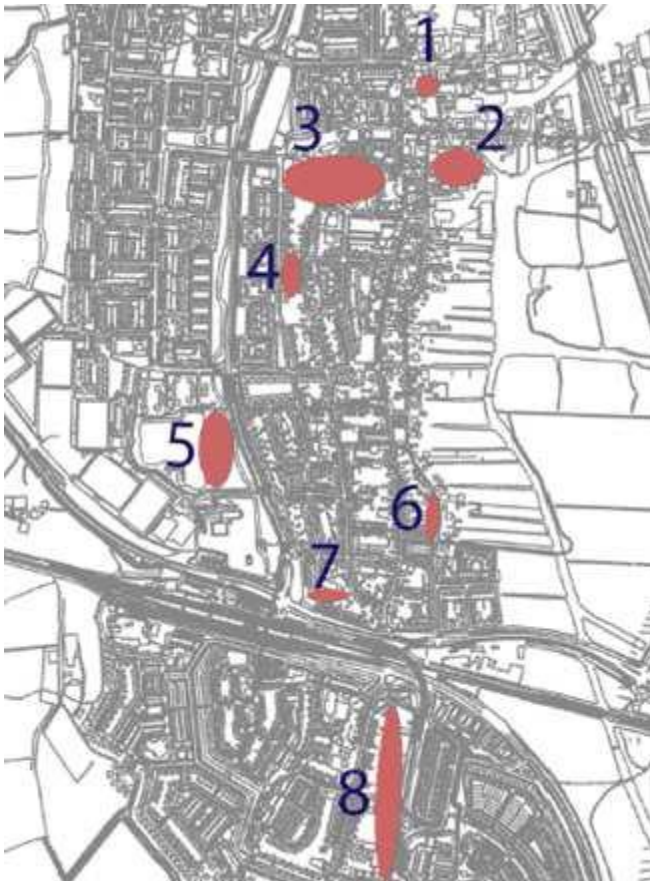
De te bouwen woning sluit aan bij de kwalitatieve behoefte zoals weergegeven in tabel 3. In deze prijsklasse is een tekort voorzien van 18 woningen. De beoogde ontwikkeling is dus in lijn bij de kwalitatieve behoefte binnen Uitgeest.

5. Herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren

In de PRVS wordt aangegeven dat de realisatie van woningen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) uitsluitend mogelijk is op het moment dat is aangetoond dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren. In de provinciale 'Handreiking nut en noodzaak wonen' wordt eveneens aangegeven dat moet worden aangetoond dat binnen het BBG geen alternatieven voorhanden zijn.

Vooropgesteld het volgende. Het initiatief om een woning te bouwen aan de Lagendijk locatie-specifiek en naar aanleiding van een concrete (incidentele) situatie op die locatie. De ontwikkeling is locatie-specifiek omdat alleen de gronden ter plaatse van het plangebied in het bezit zijn van de ontwikkelaar. Tevens wordt een bouwvergunning voor een busstalling ingeleverd, waardoor ter plaatse een kwalitatief betere ruimtelijke situatie ontstaat. Daarom is het geen optie de woning te bouwen op gronden elders in de gemeente. Het initiatief is onlosmakelijk verbonden met de locatie Lagendijk 4-6.

In de verordening is bepaald dat –ondanks het bovenstaande- aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren. Hierover het volgende. In de Structuurvisie Uitgeest 2020 zijn acht inbreidingslocaties genoemd voor woningbouw. De gemeenteraad heeft de wens uitgesproken om hier door middel van intensivering woningbouw te realiseren. De meeste locaties zijn in particulier eigendom en in de huidige situatie reeds (deels) bebouwd. De gemeente kan particuliere eigenaren niet dwingen om hun percelen te benutten voor intensivering ten behoeve van woningbouw. Dit betekent dat in de praktijk op de meeste van de acht genoemde locaties het huidige gebruik zal worden voortgezet en niet wordt ingebreed met woningen. Op onderstaande afbeelding zijn de inbreidingslocaties weergegeven zoals opgenomen in de Structuurvisie Uitgeest 2020.



1. Hoorne/populierenlaan;
2. Langebuurt/Meerpad;
3. De Meet/Castricummerweg;
4. Prinses Irenelaan;
5. Volkstuinen de Zierendervaart;
6. Westergeest;
7. Galvano-terrein;
8. Achtererven Kleis;

1. Hoorne/Populierenlaan

De locatie bevindt zich in gemengd gebied. De gronden zijn in particulier eigendom en volledig bebouwd met een woning en bedrijven. Onlangs zijn de woning en het bedrijfsverzamelgebouw gerenoveerd. Gezien de huidige invulling en eigendomssituatie wordt inbreiding op deze locatie niet haalbaar geacht.

2. Langebuurt/Meerpad

De gronden zijn in particulier eigendom en hadden voorheen een bedrijfsbestemming. Het bedrijf is inmiddels verplaatst naar het bedrijventerrein. Op verzoek van de eigenaar is een bestemmingsplan vastgesteld waarin de bouw van 25 woningen mogelijk is gemaakt. Na verkoop van de woningen start de uitvoering van het project en is de inbreiding voltooid. Verdere inbreiding is hierna niet mogelijk.

3. De Meet/Castricummerweg

Het betreft deels particulier eigendom en deels gronden in eigendom van de gemeente. Een deel van het gebied is bebouwd. In de Structuurvisie Uitgeest 2020 is de wens uitgesproken om hier een multifunctioneel woonzorgcentrum te realiseren. Op dit moment vinden gesprekken plaats met particuliere eigenaren en ontwikkelaars om tot herontwikkeling van het gebied te komen ten behoeve van zorggerelateerde woningbouw. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de wens tot inbreiding van het gebied zoals opgenomen in de Structuurvisie Uitgeest 2020.

4. Prinses Irenelaan

De locatie is in particulier eigendom en heeft reeds een woonbestemming. Er staan drie woningen met bijbehorende bouwwerken en grote onbebouwde erven. Het verder bebouwen van de gronden met woningen kan niet worden afgedwongen en wordt vooralsnog niet haalbaar geacht.

5. Volkstuinen de Zierendervaart

De volkstuinen zijn in particulier eigendom. Het betreft een lange, brede strook grond die moeilijk is te ontsluiten voor verkeer. Tevens maakt de locatie onderdeel uit van de groene entree van het dorp en het groene lint dat de dorpskom en De Koog van elkaar scheidt. Inbreiding wordt gezien bovenstaande ongewenst en onhaalbaar geacht.

6. Westergeest

De locatie is in particulier eigendom en volledig bebouwd met bedrijfspanden. Gezien de huidige invulling en eigendomssituatie wordt inbreiding op deze locatie niet haalbaar geacht..

7. Galvano-terrein

Het terrein is grotendeels in particulier eigendom en hoofdzakelijk in gebruik door autobedrijven. Alleen het onbebouwde deel is in eigendom van de gemeente. Ontwikkeling van het onbebouwde deel kan niet zonder hierbij de particuliere percelen te betrekken. Gezien de huidige invulling en eigendomssituatie wordt inbreiding op deze locatie niet haalbaar geacht.

8. Achtererven Kleis

Het betreft de achtererven van circa 35 woningen. Woningbouw is alleen mogelijk indien er een toegangsweg wordt gerealiseerd over de particuliere achtererven. Indien niet alle eigenaren hiermee instemmen is het realiseren hiervan niet haalbaar. De gemeente heeft er – vooralsnog zonder resultaat – zeer veel energie ingestoken om de eigenaren op één lijn te krijgen. Inbreiding op deze locatie wordt voorlopig niet haalbaar geacht.

Naast de inbreidingslocaties zoals genoemd in de Structuurvisie Uitgeest 2020 is inbreiding ook mogelijk op andere open plekken in het dorp.

Ijsbaanterrein

Het ijsbaanterrein is onbebouwd. Het betreft een groene zone langs de Geesterweg in het hart van het dorp. Het terrein wordt gebruikt voor verschillende vrijetijdsbestedingen. De gemeente hecht er grote waarde aan dat dit terrein onbebouwd blijft, zowel voor de groene uitstraling van het dorp als het vrijetijdsverblijf. Inbreiden op deze locatie wordt onwenselijk geacht.

Sportcomplex

Het sportcomplex nabij het NS-station is grotendeels onbebouwd. Onlangs is het sportcomplex heringericht. De verwachting is dat het hernieuwde sportcomplex hiermee nog jaren voort kan. De gemeente hecht er grote waarde aan dat dergelijke voorzieningen blijven bestaan in het dorp en acht inbreiding op deze locatie de eerstkomende twintig jaar onhaalbaar.

De Zien

Het zwembadterrein De Zien nabij het NS-station is grotendeels onbebouwd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente hecht grote waarde aan de aanwezigheid van deze voorziening in het dorp. Op dit moment speelt een politieke en maatschappelijke discussie over de haalbaarheid van behoud van de zwembadvoorziening. Indien het zwembad sluit of wordt verplaatst komt de locatie vrij als mogelijke inbreidingslocatie.

Waldijk

De nieuwe woonwijk ten zuiden van het NS-station is grotendeels voltooid. Voor de nog onbebouwde gronden zijn reeds bestemmingsplannen vastgesteld. Vanaf 2014 worden nog 109 woningen opgeleverd en dan is de woonwijk gereed. Er is dan geen ruimte meer voor inbreiding.

Conclusie

De inbreidingslocaties zoals genoemd in de Structuurvisie Uitgeest 2020 zijn grotendeels bebouwd en in particulier eigendom. Verder inbreiden op deze locaties wordt niet haalbaar geacht. Particuliere eigenaren kunnen niet worden gedwongen om hieraan mee te werken. Indien hiervoor initiatieven worden ingediend wordt hier positief naar gekeken. De Waldijk is bijna geheel bebouwd. Naar verwachting is dit proces binnen een paar jaar voltooid. Van een aantal open plekken in het dorp is aangegeven dat de gemeente grote waarde hecht aan behoud van de huidige inrichting en gebruik. Inbreiding van deze locaties doet te zeer afbreuk aan de structuur en het voorzieningenaanbod van het dorp. De gemeente acht het onwenselijk om hier in te breiden ten behoeve van nieuwe woningbouw.

Daar komt bij dat de beoogde ontwikkeling sterk locatie-specifiek is. Verder is er met de bouw van de woning sprake van een kwaliteitsverbetering van het projectgebied en de directe omgeving. De bouwmogelijkheid voor een landschappelijk slecht inpasbare busstalling komt te vervallen en in plaats daarvan wordt er een vrijstaande woning gebouwd, welke landschappelijk substantieel beter inpasbaar is dan een busstalling.

De ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren.

6. Goed Wonen in Noord-Holland. Provinciale Woonvisie 2010-2020

Omschrijving beleidskader

De provinciale woonvisie heeft tot doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu beschikken. De invulling hiervan vindt plaats door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RA's) te ontwikkelen met duidelijk afspraken over de regionale woningbouwprogramma's.

De speerpunten van het beleid van de provincie zijn:

1. 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.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven (zie onderstaande figuur).

	1. Afstemming vraag en aanbod	2. Voorzieningen in de woonomgeving	2. Duurzaamheid
Demografisch a. Vergrijzing b. Ontgroening c. Afnemende groei	Gevarieerd en kwalitatief goed aanbod voor senioren en zorgvragers Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren Ouderen stimuleren langer in huidige woning te blijven wonen	Leefbaarheid kleine(re) kernen borgen	
Maatschappelijk a. Individualisering & differentiatie consumentenbehoeften b. Extramuralisering in de zorg c. Bewustwording klimaatproblematiek	Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen Stimuleren wonen boven winkels	Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers	Stimuleren energiemaatregelen in bestaande bouw en nieuwbouw Stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie
Woningmarkt in crisis a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardedaling vastgoed	Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven / consument centraal		

Toetsing aan beleid

De provinciale woonvisie bevat geen specifiek beleid ten aanzien van deze kleinschalige ontwikkeling. Toch zijn er enkele raakvlakken. Eén van de opgaven uit de woonvisie is het stimuleren van duurzaamheid in herstructurerings- en transformatieopgaven. De bouw van een woning op een in onbruik geraakt deel van een bedrijfsperceel kan gezien worden als een transformatie. De bouwmogelijkheid voor een landschappelijk en stedenbouwkundig slecht inpasbare busstalling komt te vervallen en wordt vervangen door een woning die voldoet aan alle huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast wordt met dit project ruimte geboden aan een specifiek particulier initiatief. Dit is in lijn met het voornemen om de consument centraal te stellen.

Ten slotte beoogt de provincie op te treden als aanjager van woningbouwprojecten vanwege de huidige situatie op de woningmarkt. De bouw van een woning in de huidige economische situatie en de situatie op de woningmarkt is een positieve ontwikkeling.

Zodoende kan gesteld worden dat er enige raakvlakken zijn met het provinciaal woonbeleid, maar dat er anderzijds zeker geen sprake is van strijdigheid met dit beleid.

7. Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond

Doel beleidskader

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RA) is te komen tot een regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen woningvraag en -aanbod centraal staat. De noodzaak van regionaal geformuleerde inspanningen wordt door de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond en andere woonpartners, zoals de woningcorporaties, breed gedragen. Ontwikkelingen zoals vergrijzing en trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. De huidige economische crisis, die forse effecten heeft op de woningmarkt, onderstreept het belang van regionale afstemming. Door op regionaal niveau inspanningen te formuleren over de hoeveelheid en de differentiatie van woningen die er in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden gebouwd, kan ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten worden voorkomen.

Het beleid en de gegevens in het RA hebben betrekking op de periode t/m 2015, met een doorkijk naar 2020. De periode 2015-2020 zal echter uitgewerkt worden in een nieuw op te stellen RA. De bekerende woningbehoefte komt voort uit een onderzoek van ABF Research uit juni 2011.

De woning aan de Lagendijk zal naar verwachting in 2014 gebouwd worden.

Referentieprogramma

In het RA is een referentieprogramma gedefinieerd, wat afgeleid is van de speerpunten uit de provinciale woonvisie. Het referentieprogramma bestaat uit vijf onderdelen. Hier onder zijn deze punten opgesomd en wordt onderzocht of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de onderdelen.

1. Kwantitatief bouwprogramma

De regio zet in op het realiseren van 7.800 woningen in de periode 2010 tot en met 2020.

Dit betreft een netto-toevoeging, de daadwerkelijke bouwproductie is hoger omdat er ook woningen gesloopt worden. ABF heeft berekend dat er behoefte is aan 6.887 woningen in de regio in de periode t/m 2015. Het is niet duidelijk hoeveel woningen er gesloopt worden in deze periode.

In tabel 1 (zie hiervoor) is aangegeven wat de woningbouwproductie voor de regio en de gemeente is in de komende periode. In totaal gaat het in de periode 2011-2020 om 13.634 nieuwbouwwoningen in de gehele regio: 6.887 in de periode 2010-2015 en 6.747 in de periode 2016-2020.

Conclusie

Er is sprake van een actuele regionale behoefte.

2. Aandeel betaalbaar in bouwprogramma.

De regio en de provincie streven ernaar dat er in de periode dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 400 betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en 1.550 betaalbare huurwoningen, waarbij een bandbreedte van 20% geldt. Voor Uitgeest komt dit neer op 17 betaalbare koopwoningen en 34 betaalbare huurwoningen.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling (één woning) is er geen sprake van een percentage huurwoningen of een percentage goedkope woningen, zoals dat bij grootschalige woningbouwprojecten wel het geval is. De richtlijn ten aanzien van een aandeel goedkope- of huurwoningen is bij het onderhavige project dus minder van toepassing.

Na aftrek van de 17 betaalbare koopwoningen resteert er een behoefte aan 103 koopwoningen in het duurdere segment, waarbinnen de beoogde woning zal gaan vallen.

De beoogde ontwikkeling draagt daardoor niet bij aan het verwezenlijken van het beleid, maar is er anderzijds ook niet mee in strijd.

3. Aandeel nultredenwoningen

De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio door nieuwbouw of aanpassen van bestaande woningen in de periode 2011 t/m 2015 3.800 nultredenwoningen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt. Voor Uitgeest komt dit neer op 17 nultredenwoningen.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling (één woning) is er geen sprake van een percentage nultredenwoningen, zoals dat bij grootschalige woningbouwprojecten wel het geval is. De richtlijn ten aanzien van een aandeel nultredenwoningen is bij het onderhavige project dus minder van toepassing. Na aftrek van de 17 nultredenwoningen resteert er een behoefte aan 228 'gewone' woningen, waarbinnen de beoogde woningen zal gaan vallen.

De beoogde ontwikkeling draagt daardoor niet bij aan het verwezenlijken van het beleid, maar is er anderzijds ook niet mee in strijd.

4. Duurzaamheid

- a. De gemeenten toetsen bouwaanvragen aan GPR Gebouw en zo mogelijk aan GPR Stedenbouw;
- b. De gemeenten streven ernaar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur;
- c. Waar nodig maken de gemeenten gebruik van BouwTransparant van het CO2-Servicepunt bij het controleren of de nieuwe, goed geïsoleerde woning inderdaad de energetische kwaliteit heeft die het Bouwbesluit vereist. Om eigenaar-bewoners te stimuleren om de energetische kwaliteit van hun woning te verhogen, zullen de gemeenten hen zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden van het treffen van energiebesparende maatregelen;
- d. Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over het energetisch verbeteren van de bestaande huurwoningen.

De bouwaanvraag voor de beoogde woning zal getoetst worden aan GPR Gebouw, GPR Stedenbouw is vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet van toepassing. Wanneer het bouwplan voldoende concreet is zal gekeken worden of de beoogde woning in aanmerking komt voor het certificaat woonkeur. Het zelfde geldt voor het egstelde onder punt 'c'. Het laatste punt is niet van toepassing aangezien het een koopwoning betreft.

5. Voorzieningen

De gemeenten zullen bij de start van de uitwerking van een bouwplan niet alleen afspraken maken over de woningen, maar – waar dat aan de orde is – ook over de sociale voorzieningen en de mogelijkheid om voorzieningen te clusteren.

Het bovenstaande is niet aan de orde bij de voorgenomen ontwikkeling.

6. Overige thema's

In de visie komen verder nog een aantal aanvullende thema's aan bod, zoals vraaggericht bouwen, wonen boven winkels, herstructurering en bijzondere doelgroepen. De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met deze thema's. Toetsing kan daarom achterwege blijven. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet bijdraagt aan het verwezenlijken van het beleid van deze thema's, maar er ook niet mee in strijd is.

8. Onderzoek vraaggestuurd bouwen

De provincie heeft een onderzoek uitgevoerd naar vraaggestuurd bouwen. Hieruit blijkt dat voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond voor de lange termijn (2010-2040) een behoefte is van 26.000 woningen. Voor de termijn (2010-2020) wordt voor de regio uitgegaan van een woningbouwbehoefte van 13.600 woningen. Dit aantal komt vrijwel geheel overeen met de kwantitatieve behoefte die opgenomen is in het RA (13.634). Er worden geen specifieke aantallen voor Uitgeest gegeven.