

~~dd.~~ 6 JUL 2017

Griffier



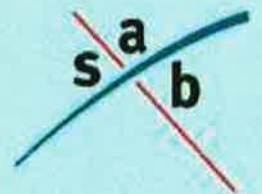
Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

## Woningbouw Juliana-Bernhardplein, Nederhorst den Berg

Gemeente Wijdereen

Datum: 22 december 2015

Projectnummer: 150156



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3	Het project	3
<b>2</b>	<b>Toets trede 0: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Toets trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?</b>	<b>6</b>
3.1	Provinciaal beleid	6
3.2	Regionale afstemming	8
3.3	Regionale en lokale kwantitatieve behoefte	8
3.4	Kwalitatieve behoefte	10
<b>4</b>	<b>Toets trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd</b>	<b>13</b>
	<b>Toets trede 3: is de locatie multimodaal ontsloten</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>16</b>

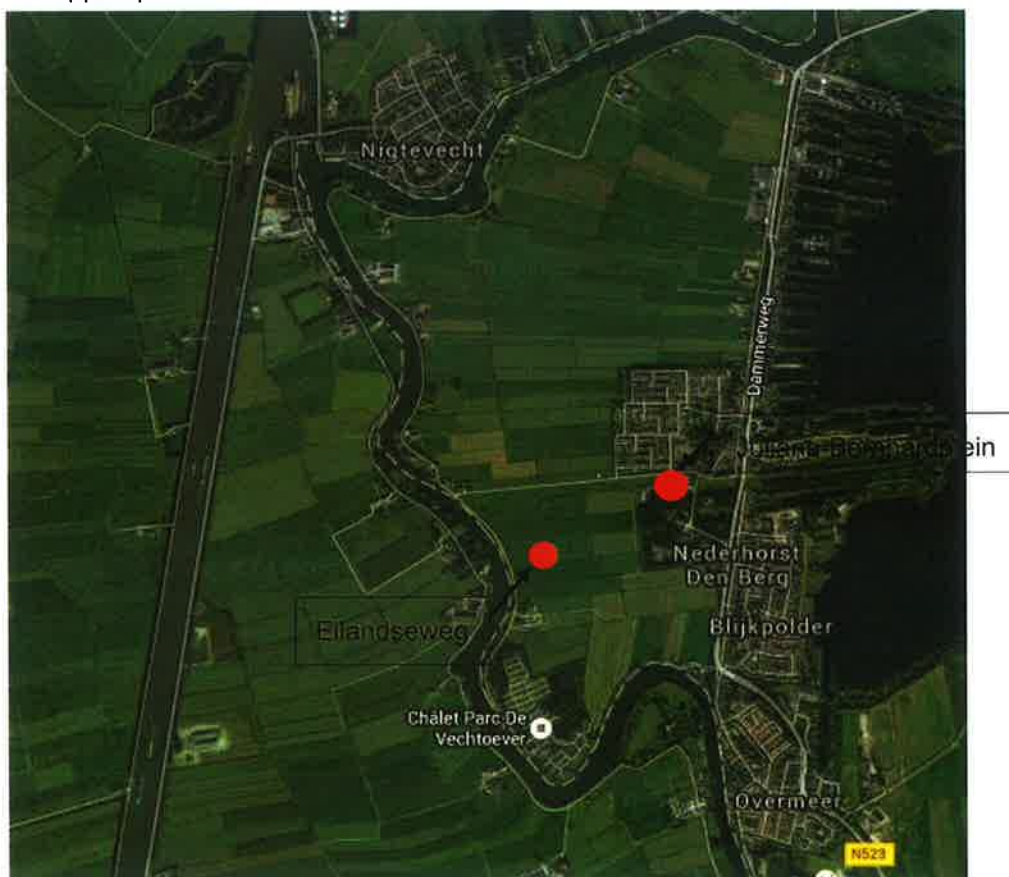
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het dorp Nederhorst den Berg ligt in de gemeente Wijdmeren en is bekend vanwege het kasteel Nederhorst dat midden in het dorp ligt. Tussen het kasteel en de kern Nederhorst den Berg, aan het Juliana-Bernhardplein, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de ligging tussen het dorp en het kasteel heeft het bedrijf geen mogelijkheden zijn activiteiten uit te breiden. Daarnaast is het bedrijf het laatste agrarische bedrijf dat direct tegen de bebouwing van het dorp aanligt. De Maatschap Verweij, eigenaar van het agrarisch bedrijf, heeft samen met de gemeente het plan ontwikkeld het bedrijf te verplaatsen naar een locatie buiten het dorp aan de Eilandseweg en de vrijkomende locatie aan het Juliana-Bernhardplein om te vormen tot woningbouwlocatie. Beoogd zijn 12 nieuwe woningen en de 2 bestaande bedrijfswoningen worden omgevormd tot burgerwoning. Het project wordt aangemerkt als een ruimte voor ruimte-project.

De ligging van beide locaties is op onderhavige luchtfoto aangegeven.

Om de bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling van woningen mogelijk te maken, is een bestemmingsplan in voorbereiding. Conform artikel 3.1.6, tweede lid uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in dat geval ook een toets aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hierna) plaatsvinden. Deze toets vindt in dit rapport plaats.



*Ligging plangebieden ten opzichte van Nederhorst den Berg*

## 1.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

### **SVIR en Barro**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

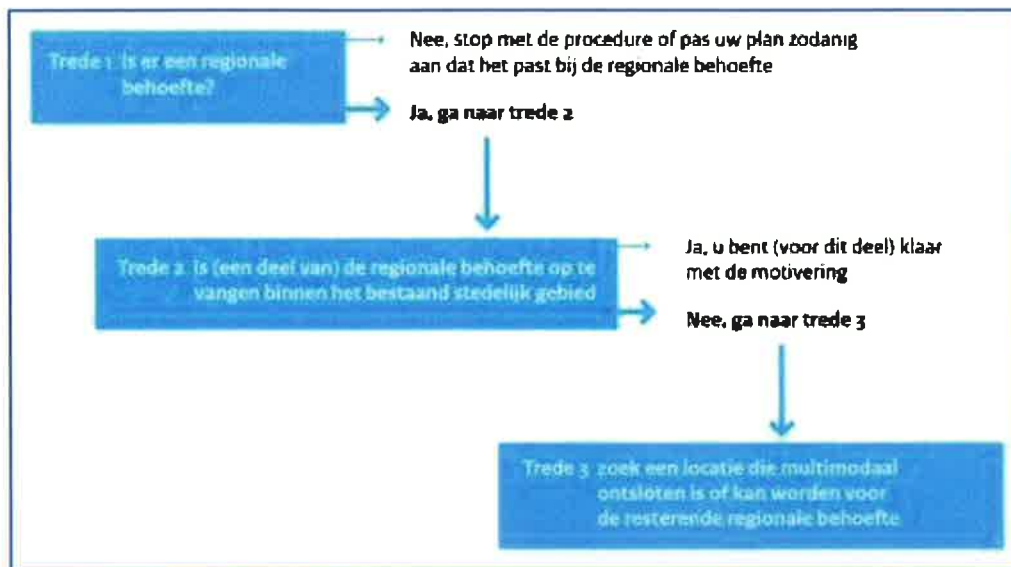
De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

### **Besluit ruimtelijke ordening**

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt: *De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- *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 (trede 2), en;*
- *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 (trede 3).*

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

### 1.3 Het project

#### ***Huidige situatie***

De locatie Juliana-Bernhardplein ligt besloten tussen de bebouwing langs de Torenweg en de gronden die horen bij het kasteel Nederhorst. Aan de voorzijde grenst het perceel aan het Juliana-Bernhardplein, welke de noordelijke toegangsweg vormt tot het kasteel. Het perceel bevat aan de zijde van het Juliana-Bernhardplein de twee bedrijfswoningen en in langgerekte vorm daarachter verschillende agrarische opstallen. Helemaal achter op het terrein, haaks op de Torenweg staat een nieuwere schuur. Op onderhavige luchtfoto is de bestaande bebouwing en de grens van de woningbouwlocatie weergegeven.



Luchtfoto plangebied

### **Toekomstige situatie**

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 12 woningen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen. Aan de zuidzijde van het erf bevinden zich acht rijwoningen in twee blokjes van vier. De twee rijen staan in één lijn en relatief dicht met de kopgevels bij elkaar. Op deze manier wordt verwezen naar een langgerekt schuurvolume van het voormalig agrarisch bedrijf. Op de kop van het erf bevindt zich één vrijstaande woning. Deze woning staat in lijn met de aangrenzende rijwoningen en ligt in het zicht van de Torenweg en de entree tot het buurtje. De oostelijke zijde van het erf wordt begrensd door de achterzijde van twee kavels waarop de bedrijfswoningen gehandhaafd blijven als vrijstaande woningen.

Het oostelijke erf staat via een rechtstand in verbinding met een tweede bebouwingscluster aan de westzijde. Dit cluster bestaat uit drie vrijstaande woningen, min of meer op de locatie van de huidige schuur. De woningen zijn net als de rijwoningen met de kopse kanten dicht tegen elkaar aan geplaatst, zodat een verwijzing naar een schuurvolume kan worden gemaakt. De achterzijde van de drie woonkavels grenst aan een bestaande watergang en het open landschap. Tussen beide bebouwingsclusters ligt een groene weide. Aan alle zijden zal sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Het nieuwe buurtje wordt ontsloten door één aansluiting op de Torenweg. Onderhavige afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer.



*Stedenbouwkundig plan*

## **2 Toets trede 0: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het verplaatsen van een agrarisch bedrijf, dus de nieuwe locatie van het bedrijf aan de Eilandseweg, wordt volgens bovenstaande definitie niet beschouwd als een

nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor dit deel is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Uit de begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan, voor wat betreft de herontwikkeling van het voormalig terrein van het agrarisch bedrijf met woningbouw, wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat woningbouwplannen tot 10 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is groter van schaal (12 nieuwe woningen) en moet wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis daarvan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder) noodzakelijk.

### **Actuele jurisprudentie**

Onlangs zijn er uitspraken van de Raad van State geweest over de Ladder, die suggereren dat de Raad van State vanaf nu soepeler omgaat met het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De Raad van State toetst in deze uitspraken de nieuwe ontwikkeling aan het geldend bestemmingsplan. Indien sprake is van planologische functiewijziging, maar geen uitbreiding van het toegestane oppervlak aan bebouwing ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of zoals de Raad van State zegt:

*Gelet op het voorgaande voorziet het plan niet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Weliswaar maakt het plan een wijziging van het gebruik van het perceel Prinsenaan 80 mogelijk, maar met deze planologische functiewijziging worden de bebouwingmogelijkheden niet vergroot en vindt geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Zie: Uitspraak 201500276/1/R2.*

In onderhavige situatie wordt aan deze jurisprudentie voldaan. De Raad van State beoordeelt plannen echter zeer casuïstisch. Omdat niet met zekerheid is te zeggen of de Raad van State deze lijn vasthoudt en om geen procesrisico's te lopen, is besloten voor dit project een toets aan de Ladder uit te voeren.

In dit rapport vindt alleen een toets plaats voor de 12 nieuw te realiseren woningen. De bestaande agrarische bedrijfswoningen die worden omgevormd tot burgerwoning worden buiten beschouwing gelaten.

## **3 Toets trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?**

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop

---

<sup>1</sup> Uitspraak Raad van State nummer 201408383/1/R4

in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **3.1 Provinciaal beleid**

#### ***Structuurvisie 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2011, 2014)***

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen, die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen valt een twaalfal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. In het kader van de Ladder is het belang Duurzaam ruimtegebruik van belang

#### ***Duurzaam ruimtegebruik***

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. De provincie wil steden en dorpen optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering.

Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het BBG te behouden.

#### ***Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland (2014)***

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen.



### *Ruimte voor ruimte*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Het provinciaal ruimte voor ruimte beleid is vastgelegd in artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en opgenomen in de bijbehorende nadere regels (de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, vastgesteld 31 mei 2011). Conform artikel 16, vierde lid, is artikel 15 van de verordening (ruimtelijke kwaliteitseisen) tevens van overeenkomstige toepassing bij Ruimte voor Ruimte projecten. De provincie heeft de landschapsanalyse en de tekeningen van het plan beoordeeld. Aangetoond is dat voldaan wordt aan deze regeling en dat de 12 woningen nodig zijn ter compensatie van sloop van bestaande opstallen.

### *Woningbouwlocatie*

Ondanks het feit dat de 12 woningen voortkomen uit een ruimte voor ruimteproject, kunnen de 12 woningen ook worden aangemerkt als woningbouwlocatie (zie hiervoor).

Voor woningbouwlocaties buiten het BBG dienen gemeenten, volgens de provinciale verordening, nut en noodzaak aan te tonen aan de hand van criteria uit deze provinciale ruimtelijke verordening. In onderhavige situatie is sprake van een locatie buiten het BBG. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht. Als gevolg daarvan is nadere toetsing aan de randvoorwaarden van de verordening noodzakelijk. Deze zijn:

- 1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan 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 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.
- 3 In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid is nieuwe woningbouw in het landelijk gebied tevens mogelijk, indien:
  - a. nieuwe woningbouw tot stand komt conform een Ruimte voor Ruimte-regeling, als bedoeld in artikel 16;
  - b. nieuwe woningbouw onderdeel is van verbrede landbouw of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen, als bedoeld in artikel 17 of;
  - c. de nieuwe woningbouw onderdeel is van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.
- 4 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd tot het vaststellen van nadere regels inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.

Artikel 15 betreft de ruimtelijke kwaliteit waaraan voldaan moet worden. Concreet betekent dit dat een gemeente in hun bestemmingsplan een onderbouwing op moeten nemen ten aanzien van de volgende punten:

- Is het plan regionaal afgestemd?
- Is er kwantitatief behoefte lokaal en regionaal?
- Is er kwalitatief behoefte lokaal en regionaal?
- Zijn er lokaal en regionaal binnenstedelijke mogelijkheden om dit plan te realiseren?

Bovenstaand stroomschema is gebruikt bij het aantonen van behoefte.

### **3.2 Regionale afstemming**

Het project is op 10 november 2015 regionaal afgestemd.

### **3.3 Regionale en lokale kwantitatieve behoefte**

#### ***Algemeen***

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij volgens de ambities uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd.

Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert zij jaarlijks de monitor woningbouw uit. De meest recente prognose is van 2015 (Monitor Woningbouw 2015, productie, plancapaciteit, woningbehoefte en Regionale Actieprogramma's). De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten ook kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in deze documenten vormen de basis van deze monitor. Ook de provinciale bevolkingsprognose (2012 en 2015) is gebruikt voor dit rapport.

#### ***Toets Monitor Woningbouw, RAP en provinciale woonvisie***

Zoals hierboven aangegeven zijn in de meest actuele Monitor Woningbouw de gegevens uit het RAP, de plancapaciteit, provinciale woningbehoefte en provinciale woonvisie betrokken. Omdat deze gegevens samen het integrale document 'Monitor Woningbouw' vormen, is een afzonderlijke toets aan al deze document dus niet nodig. De toets aan de Monitor is dus ook een toets aan deze beleidsdocumenten. De Noord-Hollandse gemeente Wijdereen is gelegen binnen de regio Gooi-en Vechtstreek. Onderstaand kaartbeeld geeft dit weer.



### 3.4 Kwalitatieve behoefte

#### ***Woningbouwmonitor en RAP***

In de RAP's zijn verder per regio kaders weergegeven voor de kwalitatieve behoefte. In de regio Gooi –en Vechtstreek zal volgens de volgende categorieverdeling moeten worden gebouwd: 1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met nulredenwoningen.

Leidend bij de invulling van de bouwlocaties en herstructureringsplannen is dat er gedifferentieerde wijken en kernen ontstaan. Dat biedt huurders en kopers de beste keuzemogelijkheden binnen de wijken en kernen waar zij nu al wonen. Niet alle bouwplannen hoeven daarom gedifferentieerd te zijn.

#### ***Vraaggestuurd bouwen***

In 2012 heeft de provincie het Onderzoek Vraaggestuurd Bouwen (d.d. 19 september 2012) laten uitvoeren. Dit onderzoek doet richtinggevende uitspraken over gewenste woonmilieus<sup>1</sup> in de provincie, over de mate waarop deze wensen aansluiten op de huidige bouwplannen, en over kansen die er liggen in de verschillende regio's. Ten aanzien van Wijdmeren wordt vermeld dat er vooral een groei in de vraag is aan dorpse woonmilieus. Onderhavig plan voorziet vanwege het grondgebonden karakter en de ruime opzet van de buurt op de overgang van kern naar het buitengebied in die woningtype.

#### ***Woningbehoefteonderzoek Wijdmeren***

De gemeente Wijdmeren heeft in december 2015 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren, omdat zij inzicht wil krijgen in de actuele kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte in de gemeente. Aanleiding hiervoor was tweeledig:

- Wijdmeren werkt, samen met andere gemeenten, aan een nieuwe regionale woonvisie. Als onderlegger hiervoor is actueel inzicht in de lokale woningbehoefte gewenst;
- In Wijdmeren zijn er de komende jaren nog nieuwbouwlocaties. Het woningbehoefteonderzoek biedt input voor programmering van deze locaties.

Uit dit onderzoek kunnen voor onderhavige locatie de volgende relevante conclusies worden getrokken:

- In 2015 wonen 9.964 huishoudens in de gemeente. Op basis van verschillende demografische prognoses (pearl en Primos 2010-2014) is een toename van 650 huishoudens in de periode 2015-2025 te verwachten. De meest recente provinciale prognose gaat uit van circa 600 huishoudens in deze periode.
- De gemeente kent relatief weinig jonge 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar (5% om 15% landelijk), maar juist veel 1 –en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder (46% om 36% landelijk);
- In de toekomst vergrijst de gemeente relatief sterker, het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens boven 75 jaar zal tot 2040 meer dan verdubbelen;
- Het aandeel gezinnen zal licht afnemen;
- Het overgrote deel van de woningen bestaat uit koopeengezinswoningen (ca 70%). De woningvoorraad is hiermee vrij eenzijdig.

- 38% van de huishoudens en 81% van de inwonenden (met name jongeren) willen binnen 2 jaar verhuizen. Met name huishoudens tot 35 jaar willen binnen 2 jaar een andere woning (41%). Onder 75-plussers ligt dit aandeel op 33%. Wanneer ook de inwonenden meegerekend worden, is het verband naar leeftijd nog sterker, aangezien de grote groep inwonende op zichzelf wil gaan wonen. In dat geval wil in de groep tot 35 jaar 69 % een woning.

### Woonwensen

In Nederhorst den Berg is het mogelijk dat, ondanks het feit dat in de verschillende woonsegmenten in aantallen voldoende woningen aanwezig zijn, de woningen niet aansluiten op de woonwensen. Uit het onderzoek valt op te maken dat in de kern vooral behoefte is aan huurwoningen, maar ook vraag is naar woningen in de koopsector. Onderstaande tabel geeft dit weer:

		kern				Totaal
		Loosdrecht / Breukelerveen	Kortenhoef / s-Graveland	Ankeveen	Nederhorst den Berg	
prijs/type	huur egw	21%	20%	22%	23%	21%
	koop egw tot €200.000	5%	9%	14%	4%	7%
	koop egw €200.000 tot €300.000	7%	15%	15%	14%	12%
	koop egw boven €300.000	19%	14%	5%	9%	14%
	huur mgw	36%	30%	31%	34%	33%
	koop mgw tot €200.000	1%	4%	4%	7%	3%
	koop mgw €200.000 tot €300.000	4%	5%	5%	6%	5%
	koop mgw boven €300.000	7%	4%	5%	3%	5%
Totaal		100%	100%	101%	100%	100%

Tabel 6: Woonwensen (prijs en type) verhuilsgeneigden naar kern. Egw: eengezinswoning, mgw: meergezinswoning

Per doelgroep is deze verdeling als volgt:

		leeftijd				Totaal
		tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaaren ouder	
eigendom/ type	koop egw	31%	60%	16%	5%	33%
	koop mgw	4%	9%	24%	28%	13%
	huur egw	26%	21%	18%	13%	21%
	huur mgw	40%	10%	42%	54%	33%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 3: Woonwensen verhuilsgeneigden naar eigendom en type.

Egw: eengezinswoning, mgw: meergezinswoning

Uit bovenstaande tabellen valt op te maken dat de doelgroepen tot 35 jaar en van 35-55 jaar in een koopeengezinswoning wil wonen. Het rapport geeft aan dat 25% van de inwoners nieuwbouw wil kopen. In Nederhorst den Berg is vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen tussen € 200.000,-- en € 300.000,-- (14%), maar ook aan koopeengezinswoningen tot € 200.000,-- (4%) en boven de € 300.000,--.

Voorts kan uit het onderzoek worden opgemaakt dat het wenselijk is nieuwbouw te realiseren om zo de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen (senioren blijven vaak lang in huidige woning wonen).

Ook is nieuwbouw gewenst in verband met behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente.

### **Toets Juliana-Bernhardplein**

Locatie Juliana-Bernhardplein omvat het volgende woningbouwprogramma:

- 4 vrije kavels, inclusief woning in het dure koopsegment > € 300.000,--
- 4 rijwoningen a € 220.000,--
- 4 hoekwoningen a € 230.000,--

#### *Regionaal*

De locatie, gelegen dichtbij het centrum, is zoals het woningbouwprogramma al aangeeft bovenal geschikt voor met name starters. Het plan, voldoet conform het RAP aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, specifiek voor de doelgroepen die minder kans hebben op het vinden van een geschikte woning, zoals jongeren, jonge gezinnen, senioren en zorgvragers. Meer dan de helft van het aantal woningen valt in het segment middelduur. Daarnaast speelt het plan in op de behoefte om 1/3 van de woningen in het dure segment te realiseren.

#### *Lokaal*

Het plan voldoet aan de woonwensen, zoals verwoord in het woningbehoefteonderzoek. De koopeengezinswoningen worden gerealiseerd in het segment waar vooral in de kern Nederhorst den Berg behoefte aan is, namelijk eengezinswoningen in de categorie €200.000-- en € 300.000,-- en boven de € 300.000,--.

#### **Conclusie**

Uit voorgaande blijkt dat de woningen op locatie Juliana-Bernhardplein voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zowel regionaal als lokaal. Trede 1 van de Ladder kan dus positief worden beantwoord.

## **4 Toets trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd**

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### **Algemeen**

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. De provincie Noord-Holland heeft het bestaand stedelijk gebied in haar verordening nader gedefinieerd. Volgens de provincie behoren tot het bestaand bebouwd gebied de

*bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing met uitzondering van bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.*

In onderhavige situatie is sprake van een agrarisch bouwperceel en is dus een nadere motivatie noodzakelijk. Hierbij moet overigens opgemerkt worden dat het plangebied in de nieuwe verordening van de provincie van 15 januari 2016 op het kaartbeeld BBG, wel is aangewezen als BBG. Echter geeft de provincie aan dat de definitie leidend is.

#### **Toets plan regionaal en lokaal**

Zoals hiervoor aangegeven is onderhavige situatie sprake van een ruimte voor ruimte-project. Aangetoond is dat sprake is van een storende situatie, gelet op de hinder die het agrarisch bedrijf in de huidige situatie veroorzaakt voor de directe woonomgeving. Het agrarisch bedrijf ligt namelijk ingeklemd tussen enkele burgerwoningen en het historisch complex kasteel Nederhorst. Het bedrijf heeft op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Voor continuïteit van het bedrijf is verplaatsing de enige optie.

Met het verplaatsen van het bedrijf neemt de milieu- en ruimtelijke kwaliteit van de locatie, grenzend aan de kern, toe en is dus sprake van een win-winsituatie. In dit geval is het gezien de samenhang van het plan niet aan de orde om andere locaties in het BBG te onderzoeken.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Als gevolg daarvan is ook een toets aan trede 3 van de Ladder noodzakelijk.

## **5 Toets trede 3: is de locatie multimodaal ontsloten**

Omdat aan de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, wordt in deze paragraaf beschreven in hoeverre wordt voorzien van een passende ontsluiting of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

*In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.*

#### **Doelgroepen**

Zoals uit de toets aan trede 1 blijkt zal het project vooral starters trekken.

#### **Ligging locatie**

Het nieuwe buurtje wordt ontsloten door één aansluiting op de Torenweg. Deze weg gaat aan de oostzijde over in de Brillhoek, die rechtstreeks aansluit op de dorpsontsluitingswegen Dammerweg en de Nieuwe Overmeerseweg. Deze twee wegen vormen de provinciale N523 en staan in directe verbinding met andere provinciale wegen.

De belangrijkste voorzieningen van het dorp zijn gelegen aan de Voorstraat (Albert Heijn), Dammerweg en de Nieuwe Overmeerseweg. Gezien de nabije ligging daarvan en de goede ontsluiting vanuit het plangebied zijn de voorzieningen goed bereikbaar.

### ***Ontsluiting verschillende vormen van vervoer***

Het project wordt goed ontsloten voor autoverkeer. Voor grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu, zoals op deze locatie, is dit een passende ontsluiting.

Nederhorst den Berg heeft nabij het plangebied 1 busverbinding, te weten lijn 106, die de kern met station Weesp verbindt. De meest nabij bushalte is de bushalte nabij de OLV Helmvaartkerk, die, hemelsbreed, op circa 300 m - 500 m is gelegen.

In de gemeente is geen treinstation aanwezig. Echter op korte afstand, in Abcoude en Weesp (op respectievelijk circa 5 en 6 km) zijn treinstations aanwezig. De ontsluiting per OV is, zeker voor een kleine kern als Nederhorst den Berg, voldoende te noemen.

De ontsluiting voor langzaamverkeer is uitstekend.

### ***Voorzieningen***

Het voorzieningenniveau past bij een kern van deze omvang. In de kern is 1 supermarkt aanwezig, te weten de Albert Heijn aan de Voorstraat. Deze supermarkt ligt hemelsbreed op circa 300-500 m afstand. Binnen deze afstand zijn ook andere voorzieningen aanwezig, zoals, dienstverlenende bedrijven en sociaalmaatschappelijke voorzieningen, zoals een bank, kerk en een apotheek. Vanuit het plangebied zijn al deze voorzieningen met de auto en fiets uitstekend bereikbaar.

### ***Conclusie***

Hoewel de locatie zeer beperkt met het OV ontsloten is, is de locatie wel goed bereikbaar voor langzaam verkeer en per auto. Een dergelijk ontsluitingstype past bij een landelijk woonmilieu in kleine kernen en bij de beoogde doelgroepen.



## **6 Conclusie**

De planontwikkeling aan het Juliana-Bernhardplein voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.