



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Muiden, Bredius

Gemeente Gooise Meren

Datum: 15 april 2021
Projectnummer: 190362

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	17
3	Conclusie	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

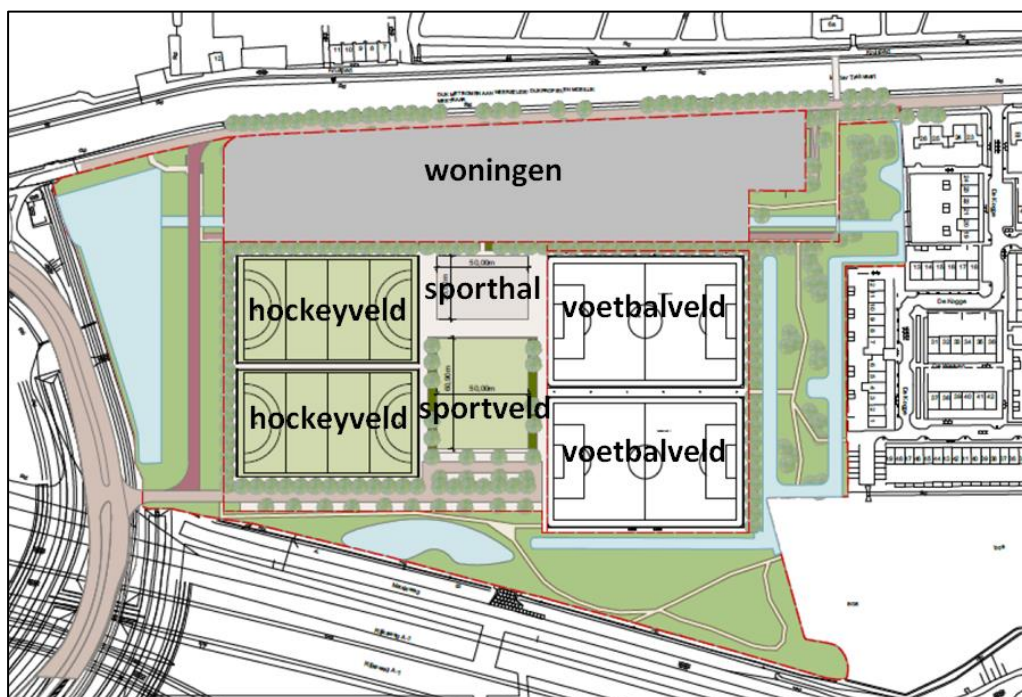
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Muiden in de gemeente Gooise Meren en omvat de uitbreidingslocatie Bredius, tussen de Maxisweg en de Amsterdamsestraatweg. Daarmee ligt het plangebied aan de rand van de kern van Muiden. Op 15 oktober 2015 heeft de raad van de gemeente Muiden hiervoor het bestemmingsplan 'Bredius' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de realisatie van 50 woningen, sportvelden, sporthal en een hotel mogelijk. Op dit moment zijn alleen de sportvelden gerealiseerd. Het overige deel van het terrein is nog onbebouwd en hiervoor is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, passend bij de huidige vraag en behoefte. Het hotel uit het oorspronkelijke plan is komen te vervallen.

Met het vervallen van het hotelprogramma in het plangebied is gekeken naar een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Het voornemen bestaat om ter plaatse 90 woningen te realiseren, waarvan 50 sociale huur (50 tot 60 m²), 15 midden dure huur (60 tot 80 m²) en 25 grondgebonden koopwoningen. Deze programmatische kaders zijn ook door de gemeenteraad van Gooise Meren vastgesteld. Het huurprogramma zal gestapeld gerealiseerd worden, terwijl het koopprogramma grondgebonden zal zijn. Zo ontstaat er met een mix aan huur en koop en diverse woningbouwtypologieën een diverse stedelijke woonomgeving voor verschillende doelgroepen. De navolgende afbeelding geeft de stedenbouwkundige hoofdopzet van Bredius weer.



Stedenbouwkundige opzet Bredius, SVP architectuur en stedenbouw, 21 januari 2019, bewerking: SAB

De gewijzigde stedenbouwkundige en programmatische kaders van Bredius passen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden op en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 90 woningen in de bebouwde kom van Muiden. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Het plangebied heeft een gemengde bestemming, waarin juridisch-planologisch is vastgelegd dat in totaal maximaal 50 woningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling van maximaal 90 woningen in het plangebied voorziet per saldo in de toevoeging van 40 extra nieuwe woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Markt- of verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Het maken van regionale woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Voor de gemeente Gooise Meren geldt dat het samen met de gemeenten Blaricum, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren de woningmarkt regio Gooi en Vechtstreek vormt. Binnen dit samenwerkingsverband is in augustus 2017 het tweede Regionaal Actie Programma opgesteld voor de periode 2016-2020.

Verhuisbewegingen gemeente Gooise Meren

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 37% van de gevestigde personen in de gemeente Gooise Meren uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 52 % van de verhuisbewegingen naar Gooise Meren vanuit andere gemeenten. Bovendien komt circa 11% van het totale aantal vestigers in Gooise Meren uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Gooise Meren in 2019

Verhuisbewegingen Gooise Meren	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Gooise Meren	2.338	37,3%
Vanuit andere gemeenten	3.258	52,0%
Vanuit het buitenland	670	10,7%
Totaal aantal verhuizingen	6.266	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Gooise Meren naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Gooise Meren	2.338	37,3%
Amsterdam	1.228	19,6%
Hilversum	405	6,5%
Huizen	158	2,5%
Almere	148	2,4%
Weesp	115	1,8%
Utrecht	88	1,4%
Wijdmeren	77	1,2%
Laren (NH.)	60	1,0%
Blaricum	51	0,8%
Rotterdam	44	0,7%
Amstelveen	41	0,7%
's-Gravenhage	40	0,6%
Elders	1.473	23,5%
Totaal	6.266	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een verhuisrelatie bestaat met de gemeente Amsterdam. Daarnaast is voornamelijk sprake van een verhuisrelatie met de gemeenten Hilversum, Almere en Huizen. Het betreffen voornamelijk gemeenten in de directe omgeving van Gooise Meren, gelegen in de regio Gooi en Vechtstreek en de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast valt het op dat de gemeenten Utrecht, Rotterdam en 's-Gravenhage naar voren komen. Dit zou kunnen duiden op het feit dat de gemeente Gooise Meren tot een overloopgebied van deze regio's behoort.

2.2.3 Conclusie

Gelet op de verhuisbewegingen wordt gesteld dat het verzorgingsgebied een regionale uitstraling kent. De verhuisbewegingen vinden primair plaats met de gemeente Amsterdam en de gemeenten binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Daarom wordt in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam als marktgebied gehanteerd.

2.3 Behoeftte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de provinciale studie 'Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte' blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Gooise Meren van 26.000 in 2019 toeneemt naar 28.500 huishoudens in 2040. Ook voor de andere gemeenten binnen Gooi en Vechtstreek geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2017-2040. Daarnaast is de verwachting dat het aantal huishoudens in Amsterdam fors toeneemt, van 469.800 huishoudens in 2019 naar 574.900 huishoudens in 2040. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling naar gemeenten 2019-2040

Aantal huishoudens	2019	2040	Ontwikkeling 2019-2040
Amsterdam	469.800	574.900	105.100
Blaricum	5.000	5.400	400
Gooise Meren	26.000	28.500	2.500
Hilversum	42.900	46.300	3.400
Huizen	18.500	18.800	300
Laren	5.000	5.300	300
Weesp	9.300	12.900	3.600
Wijdmeren	10.600	11.700	1.100
Totaal	587.100	703.800	116.700

Bron: Prognose 2017-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Indicatieve woningbehoefte

In de provinciale studie 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte' wordt een indicatieve woningbehoefte per gemeente voor de periode 2019-2030 getoond. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in de gemeente Gooise Meren van 25.950 woningen in 2019 toeneemt naar 27.650 woningen in 2030. Ook voor de andere gemeenten binnen de regio Gooi en Vechtstreek geldt een positieve ontwikkeling in de vraag naar woningen in de periode 2019-2030. Hetzelfde geldt voor de gemeente Amsterdam. De prognose voor de woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam ziet er als volgt uit:

Tabel: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2019-2030 (aantal woningen)

Woningbehoefte (aantal woningen)	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030
Amsterdam	445.650	501.800	56.150
Blaricum	5.050	5.400	350
Gooise Meren	25.950	27.650	1.700
Hilversum	42.000	44.550	2.550
Huizen	18.550	18.750	200

Laren	5.000	5.350	350
Weesp	9.250	11.650	2.400
Wijdmeren	10.500	11.300	800
Totaal	561.950	626.450	64.500

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.

De provinciale studie komt uit op een woningbehoefte voor het verzorgingsgebied van 561.950 in 2019 en 626.450 in 2040. Bovenop deze behoefte wordt nog gesproken over een inhaalvraag van circa 1.100 woningen in de regio Gooi en Vechtstreek. De gemeente Amsterdam heeft nog een inhaalvraag van circa 8.600 woningen. Dat komt neer op een totale inhaalvraag van circa 9.700 woningen voor het verzorgingsgebied.

Kwantitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. Kwantitatief gezien biedt de planmonitor voor de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam de volgende gegevens, geraadpleegd op 15 april 2021:

Tabel: kwantitatieve plancapaciteit gemeente Gooi en Vechtstreek en Amsterdam 2021-2050

Gemeente	Totaal	2021-2024	2025-2029	2030-2050	Onbekend
Amsterdam	226.582	56.078	37.306	87.200	45.998
Blaricum	538	188	350	0	0
Gooise Meren	2.606	2.311	265	0	30
Hilversum	10.474	1.420	4.743	4.050	261
Huizen	458	271	72	0	115
Laren	132	74	58	0	0
Weesp	3.445	2.704	723	0	18
Wijdmeren	1.727	1.057	670	0	0
Totaal	245.962	64.103	44.187	91.250	46.422

Bron: www.plancapaciteit.nl.

Ook de ontwikkeling van Bredius is opgenomen in de plancapaciteit met een programma van 90 woningen. Dit aantal komt overeen met het beoogde woningbouwprogramma.

In de 'Monitor Woningbouw 2020' van de provincie Noord-Holland is per regio de woningbehoefte tot aan 2040 met de bijbehorende netto plancapaciteit weergegeven. Deze plancapaciteit is ook naar status (hard en zacht) onderverdeeld. Voor de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam wordt dan duidelijk dat er in principe voldoende netto plancapaciteit tot aan 2040 aanwezig is (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte), maar dat ongeveer de helft van deze capaciteit nog een 'zachte' status heeft en het daardoor nog onzeker is of deze plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800

Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit regio Gooi en Vechtstreek (Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100

Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit gemeente Amsterdam (Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Uit de publicatie 'Monitor Woningbouw 2020' volgt verder dat de Noord-Hollandse gemeenten in de voorgaande jaren de aanwezige planologische ruimte niet volledig hebben benut. Deze achterblijvende bouwproductie komt niet voort uit een lagere bevolkingsprognose, maar vanuit het niet volledig realiseren van de voorgenomen productie. Het woningtekort in de provincie is mede daardoor gestegen. Aangegeven wordt dat het zaak is, juist op de korte termijn, dat een gedeelte van de zachte plancapaciteit hard wordt en dat het aantal verleende bouwvergunningen omhoog gaat, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden. Door de inhaalvraag op te tellen bij de (groei van de) woningbehoefte ontstaat de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte hebben alle regio's in Noord-Holland, op papier, voldoende capaciteit.

Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek

Op 4 maart 2021 hebben de portefeuillehouders van de regio Gooi en Vechtstreek ingestemd met het concept regionaal woonakkoord. Ook de woningcorporaties en de provincie zijn positief over het woonakkoord. Kwantitatief gezien is de afspraak om tot 2040 11.500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, in lijn met de provinciale bevolkingsprognose. In het woonakkoord wordt geconstateerd dat de woningbehoefte nog harder groeide dan de productie. Het bouwen van meer woningen is dan ook een ambitie. De behoefte is het grootste in de periode tot 2030 en is daarom afgesproken om tot 2030 elk jaar ongeveer 950 woningen te bouwen. Al met al geeft onderstaande tabel samengevat de opgave weer die in het woonakkoord is gepresenteerd. Daarbij geldt in het woonakkoord wordt geconstateerd dat de totale plancapaciteit in de regio in juni 2019 12.200 woningen betreft (106% van de woningbehoefte), waarvan 5.000 woningen als 'hard' worden gezien. In de regionale woonvisie is daarentegen aangegeven dat een plancapaciteit van 130% gewenst is.

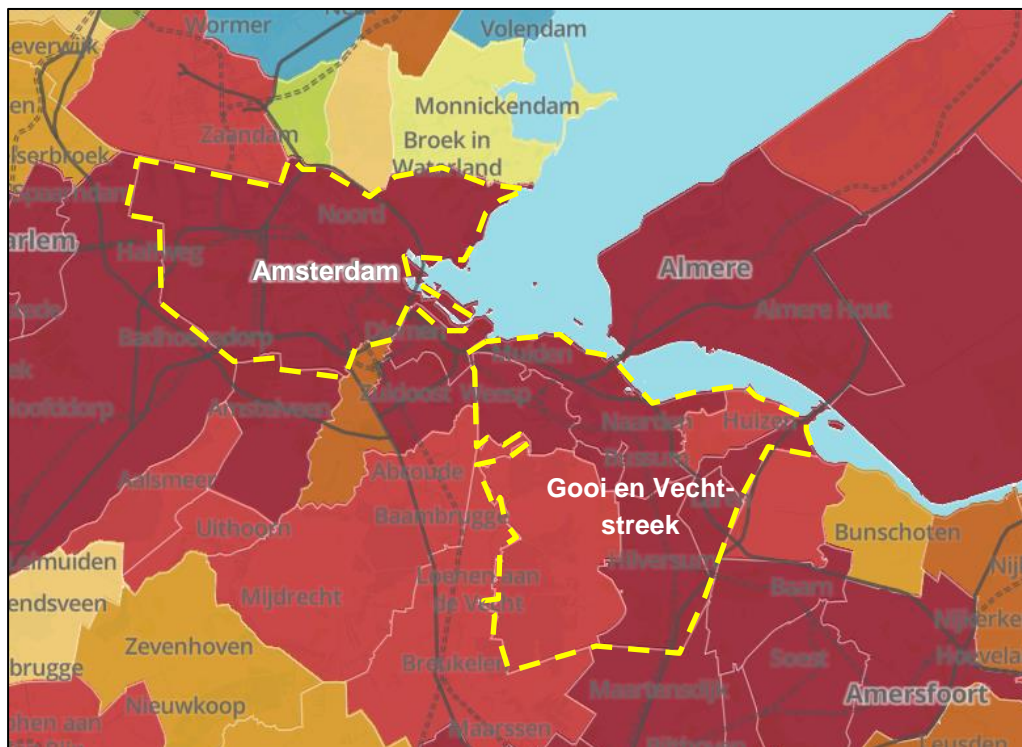
Woonbehoefte	2020 - 2030	2020 - 2040
Regionale woonvisie	7.750	
Actuele woningbehoefte (incl. inhaalvraag 1.100)	9.400	11.500
Extra ambitie t.o.v. nu	1.650	3.750

Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Kwantitatief gezien sluit de gemeentelijke woonvisie aan bij de regionaal gemaakte afspraken. Wel wil de gemeente Gooise Meren haar woningbouwproductie versnellen. Het voornemen bestaat om tot 2025 circa 2.800 nieuwe woningen te realiseren, waarvan circa 350 sociale huurwoningen.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2021 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2019 met daarop de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam globaal geel omlijnd (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De hittekaart laat zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Gooi en Vechtstreek is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Aantrekkingskracht vanuit Amsterdam

Hoewel in absolute zin de grootste steden in Nederland de meeste inwoners erbij krijgen, voornamelijk door immigratie, groeit de bevolking in kleinere gemeenten rond de grote steden relatief gezien het sterkst³. Ook de gemeente Gooise Meren is een randgemeente die een sterke groei in het aantal inwoners kent. Van 2015 tot 2019 kwamen er per 1.000 inwoners in de gemeente Gooise Meren 31 extra inwoners. Doordat

³ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/randgemeenten-bij-grote-steden-groei-den-2019-het-meest>

in Nederland de verhuiscapaciteit onder Amsterdammers het grootst is (41 procent) en er in de gemeente Gooise Meren een sterke verhuisrelatie bestaat met Amsterdam is de verwachting dat de vraag naar woningen in de gemeente Gooise Meren, als randgemeente bij Amsterdam, alleen maar zal toenemen⁴.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken van de regio Gooi en Vechtstreek (zie www.plancapaciteit.nl). De regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam hebben kwantitatief gezien tot 2040 vooralsnog voldoende plannen (hard en zacht) in haar programma, maar daarbij geldt dat bijna de helft van deze plannen nog onderdeel van de zachte plancapaciteit (in voorbereiding en potentieel) uitmaakt en nog moet worden bepaald of zij straks naar de harde plancapaciteit zullen verschuiven. In algemene zin geldt dat de Noord-Hollandse gemeenten in de voorgaande jaren de voorgenomen productie niet hebben gerealiseerd en er sprake is een grote opgave in de inhaalvraag (circa 9.600 woningen voor het verzorgingsgebied). Daarbij komt dat de gemeente Gooise Meren, zoals gesteld in de woonvisie, op korte termijn haar woningbouwproductie wil versnellen om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. Ook in het regionaal woonakkoord is de ambitie uitgesproken van het bouwen van meer woningen op de korte termijn. De locatie Bredius kan een belangrijke bijdrage leveren in het realiseren van deze beleidsambities. De locatie is immers al enkele jaren aangewezen als woningbouwlocatie en verkeerd reeds in bouwrijpe staat. Ook laat de hittekaart van de woningmarkt zien dat de regio Gooi en Vechtstreek te maken heeft met hoge druk op de woningmarkt. Ook omliggende gemeenten als Amsterdam, Utrecht en Almere kennen een hoge druk. Dit in combinatie met het feit dat de gemeente Gooise Meren een grote en positieve verhuisrelatie kent met deze gemeenten, voorspelt dat deze bewegingen zich zullen intensiveren indien deze gemeenten hun woningbouwproductie niet kunnen versnellen. Doordat in Nederland de verhuiscapaciteit onder Amsterdammers het grootst is en er in de gemeente Gooise Meren een sterke verhuisrelatie bestaat met Amsterdam is de verwachting dat de druk op de woningmarkt in de gemeente Gooise Meren ook zal toenemen. Dit tezamen met het feit dat sprake is van een achtergebleven Noord-Hollandse woningbouwproductie en het feit dat een groot deel van de planvoorraad momenteel slechts een 'zachte' status heeft, maakt dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied.

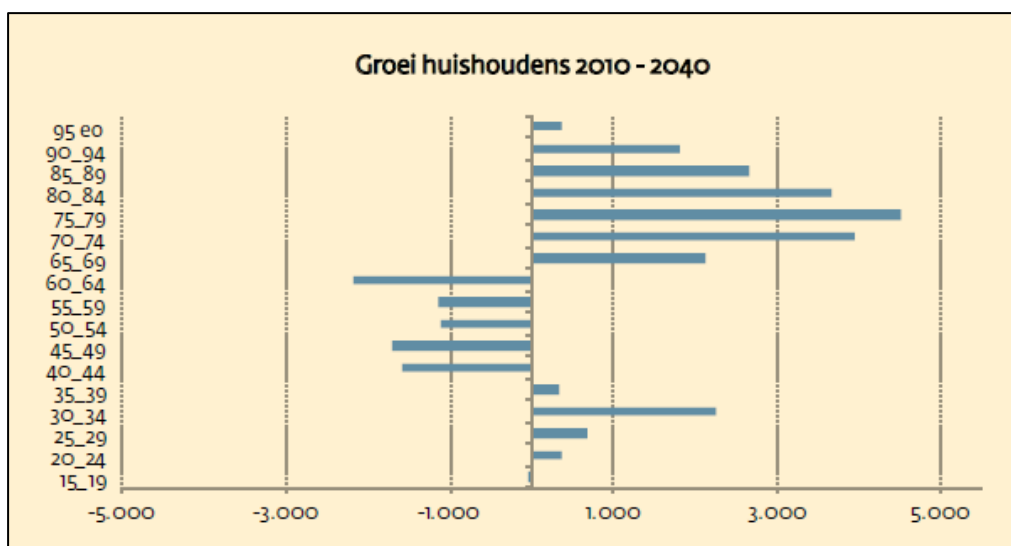
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua leeftijd.

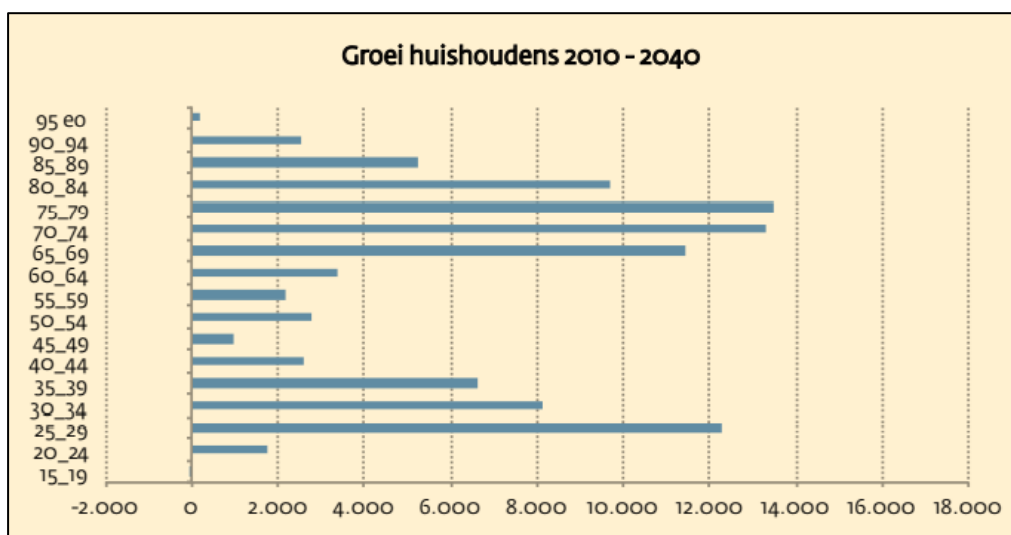
De regio Gooi en Vechtstreek krijgt de komende jaren te maken met vergrijzing wat is af te leiden aan een grote groei aan huishoudens met een leeftijd van 65+. Daarnaast is sprake van een groei van jongeren en jongvolwassenen (<40). De leeftijdsgroep 40-65 zal de komende jaren in de regio af gaan nemen. De prognose voor de leeftijds-specifieke huishoudensontwikkeling is hierna opgenomen.

⁴ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/meer-huishoudens-binnen-twee-jaar-verhuiscapaciteit>



Groei huishoudens naar leeftijd in de regio Gooi en Vechtstreek, 2010-2040 (Bron: Demografische ontwikkeling in Noord-Holland. Een verkenning ten behoeve van een mogelijke beleidsvisie).

In de gemeente Amsterdam zullen alle leeftijdsgroepen een groei doormaken. Er is met name een grote groei aan huishoudens met een leeftijd van 65+, waardoor ook Amsterdam te maken krijgt met vergrijzing. Daarnaast is sprake van een grote groei van jongeren en jongvolwassenen (<40). Andere leeftijdsgroep (met name 40-65) groeien minder snel. De prognose voor de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling is hierna opgenomen.



Groei huishoudens naar leeftijd in de gemeente Amsterdam, 2010-2040 (Bron: Demografische ontwikkeling in Noord-Holland. Een verkenning ten behoeve van een mogelijke beleidsvisie).

Naast ontwikkelingen in huishoudens in leeftijdsgroepen zijn ook ontwikkelingen van de huishoudenssamenstelling van invloed op de kwalitatieve woonbehoefte. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze ontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek voor wat betreft de periode 2019-2040. Uit de tabel blijkt dat het aandeel alleenstaanden ouder dan of gelijk aan 65 jaar en eenouder gezinnen een positieve ontwikkeling zullen doormaken in de periode 2019-2040. Hetzelfde geldt voor gezin-

nen met kinderen en echtparen zonder kinderen. Alleen het aandeel alleenstaanden jonger dan 65 jaar zal afnemen volgens de prognose huishoudensontwikkeling.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling Gooi en Vechtstreek naar huishoudensgroepen in 2010-2040

Prognose huishoudensontwikkeling	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Alleenstaand <65	27.100	28.300	27.900	25.900	-1.200	-4%
Alleenstaand 65+	18.500	21.400	23.900	27.600	9.100	49%
Gezin met kinderen	30.100	30.000	30.100	30.900	800	3%
Eenouder gezin	8.500	8.900	9.200	9.800	1.300	15%
Paar zonder kinderen	33.300	34.600	35.300	34.700	1.400	4%

Bron: Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Wanneer naar de situatie in de gemeente Amsterdam wordt gekeken ontstaat een ander beeld. Navolgende tabel geeft een overzicht van de huishoudenssamenstelling ontwikkeling in de gemeente Amsterdam voor wat betreft de periode 2019-2040. In Amsterdam is voor iedere huishoudenssamenstelling een groei geprognosticeerd. Uit de tabel blijkt dat het aandeel alleenstaanden ouder dan of gelijk aan 65 jaar de grootste groei zal doormaken in de periode 2019-2040.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Amsterdam naar huishoudensgroepen in 2010-2040

Prognose huishoudensontwikkeling	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Alleenstaand <65	205.600	208.900	213.600	226.400	20.800	10%
Alleenstaand 65+	52.200	64.400	73.600	86.300	34.100	65%
Gezin met kinderen	73.900	78.800	82.200	92.000	18.100	24%
Eenouder gezin	42.100	42.900	43.400	46.900	4.800	11%
Paar zonder kinderen	96.100	106.500	113.900	123.200	27.100	28%

Bron: Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek

In het regionaal woonakkoord is in het kader van het zijn van een vitale en toegankelijke regio uitgesproken dat de toevoeging van sociale huurwoningen wenselijk is. Minimaal een derde van alle nieuwbouwwoningen moet sociaal zijn. Ook is aandacht voor het realiseren van meer woningen in de middenhuur. Verder is de focus in de regio op het realiseren van binnenstedelijke ontwikkelingen en verdere verdichting om het landschap zo veel mogelijk te besparen.

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plan Capaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit. De navolgende tabel bevat de kwalitatieve gegevens uit de planmoni-

tor op het gebied van huur- en koopwoningen⁵ voor de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam (geraadpleegd op 15 april 2021).

Uit de gegevens volgt dat 51% van de huurwoningen uit de planvoorraad van de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam tot 'klasse I' behoort (gemiddeld gezien). Het gaat om woningen met een huurprijs tot €681,-, behorend tot de categorie sociale huursector. Ook volgt hieruit dat slechts een beperkt deel van de koopvoorraad tot de sociale koopsector behoort. Ruim 24% van de koopwoningen behoort tot 'klasse IV' (meer dan € 350.000,-). Daarnaast is van ruim 62% van de koopwoningen het prijsniveau niet bepaald.

Tabel: planmonitor regio Gooi en Vechtstreek en gemeente Amsterdam⁶

Gemeente	Totaal	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse IV	Onbekend
Amsterdam						
Huur	88.167	44.667	41.137	2.363	-	-
Koop	2.786	-	-	-	-	2.786
Blaricum						
Huur	65	65	-	-	-	-
Koop	123	-	-	16	107	-
Gooise Meren						
Huur	662	516	52	62	-	32
Koop	1.532	5	4	73	1.319	131
Hilversum						
Huur	1.141	713	155	118	-	155
Koop	852	-	77	235	206	334
Huizen						
Huur	572	177	23	190	-	182
Koop	149	-	-	-	78	71
Laren						
Huur	20	20	-	-	-	-
Koop	69	-	-	-	69	-
Weesp						
Huur	-	-	-	-	-	-
Koop	2.819	-	-	340	-	2.479
Wijdmeren						
Huur	621	311	94	121	-	95
Koop	1.027	41	256	146	539	45
Totaal huur	91.248	46.469	41.461	2.854	-	464
Totaal koop	9.357	46	337	810	2.318	5.846

Bron: www.plancapaciteit.nl.

⁵ Klasse I: huurprijs tot € 681,- / koopprijs € 180.000,-
 Klasse II: huurprijs tussen € 681,- en € 800,- / koopprijs tussen € 180.000,- en € 215.000,-
 Klasse III: huurprijs boven € 800,- / koopprijs tussen € 215.000,- en € 350.000,-
 Klasse IV: koopprijs boven € 350.000,-

⁶ Voor een aantal gemeenten geldt dat een deel van de planvoorraad nog niet in koop of huur is onderverdeeld. Deze woningen zijn derhalve niet opgenomen in deze tabel.

De locatie Bredius is met in totaal 90 woningen opgenomen in de plancapaciteit. Daarbij is bepaald dat het gaat om 50 huurwoningen behorend tot 'klasse I', 25 koopwoningen waarvan het prijsniveau niet bepaald is en 15 woningen waarvan de sector (koop/huur) niet bepaald is alsmede het prijsniveau.

Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

De gemeentelijke woonvisie omschrijft ook kwalitatieve opgaven ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo wil de gemeente woningen realiseren die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders), duurzamer en vaker gelijkvloers (nultreden) zijn. Tevens wil de gemeente een compensatieregeling invoeren voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Daarnaast wil de gemeente, door middel van het continueren en uitbreiden van de starterslening, starters meer kansen bieden op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Amsterdam en het feit dat de ontwikkeling voorziet in verschillende vormen van gestapelde en grondgebonden woningen, in zowel de koop als sociale en middeldure huursector maakt dat een divers programma wordt gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, waaronder de kleinere huishoudensgroepen en gezinnen. Dit zijn ook groeiende huishoudensgroepen, hetgeen maakt dat de ontwikkeling aansluit op de demografische ontwikkelingen. Daarnaast wordt met het beoogde woonprogramma, waarbinnen veel ruimte is voor sociale en middeldure huurwoningen, aangesloten bij verschillende volkshuisvestelijke ambities vanuit de regio en de gemeente door betaalbaarheid en door de prioritering van deze woningtypen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van Bredius voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van 90 huur-/koopwoningen voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de regio Gooi en Vechtstreek door in te zetten op onder meer betaalbare woningen voor kleinere huishoudensgroepen. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeiende) kwantitatieve druk op de woningmarkt en mogelijkheden biedt voor versnelling van de woningbouwproductie. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken en is het plangebied reeds jaren aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet 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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Muiden. Momenteel kent het plangebied onder andere de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is woningbouw mogelijk tot 50 woningen. Deze woningen zijn echter niet gerealiseerd. De omgeving van het plangebied wordt begrensd door woningbouwlocatie De Krijgsman en de buurt Zuid-West, gebouwd in de jaren '60. Ook is ten zuiden van het plangebied reeds sportpark Bredius gerealiseerd. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale omgevingsverordening bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. In de huidige planologische situatie is de omgeving van het plangebied immers ook al grotendeels ingericht ten behoeve van wonen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.