

## Toetsing plan Nederhorst-Noord i.r.t. regionale afspraken woningbouw

Datum: 12 januari 2022

Kenmerk: 22.0000193

Ten tijde van indiening van het plan waren de afspraken zoals vastgesteld in 2018 van toepassing. De meest recente afspraken uit 2021, waarin bijvoorbeeld het woonakkoord is verwerkt, zijn daarom niet gebruikt.<sup>1</sup>

Het plan ziet op 150 woningen. Van deze 150 woningen wordt 35% sociale huur, 30% koop tot €220.000, 20% middel dure koop –en/of huur en 15% vrije sector, gerealiseerd. De locatie ligt in buitenstedelijk gebied.

In de regionale afspraken is afgesproken dat rekening wordt gehouden met de volgende aspecten (artikel 2, lid 4) bij de regionale instemming op een buitenstedelijke locatie:

*1) uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP, en;*

De missie uit de Regionale woonvisie is:

### MISSIE

2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Er stonden geen concrete locaties (meer) in het RAP. Er zijn op dit moment genoeg harde en zachte plannen om de kwantitatieve doelstellingen uit de woonvisie binnenstedelijk in 2030 te behalen.<sup>2</sup> Het pfho heeft in december 2018 een lijst vastgesteld met grotere locaties (+50 woningen) die de komende 5 jaar in ontwikkeling zijn of gebracht worden. Deze lijst is jaarlijks geactualiseerd. De locaties op deze lijst zijn ook afdoende om de beoogde aantallen in deze periode te halen.<sup>3</sup> Gelet hierop, en gelet op de focus voor binnenstedelijk bouwen, is de woningbouw niet noodzakelijk om te voldoen aan de doelstellingen van de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP.

<sup>1</sup> Gelet hierop is niet getoetst aan zaken als de bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, duurzaamheid, water- en veenweideopgaven.

<sup>2</sup> Tijdstip van indiening van de aanvraag. Ook bij het schrijven van deze memo is dit het geval.

<sup>3</sup> Idem voetnoot 1. In de [planmonitor](#) staan t/m 2040 13.856 woningen in de regio, waarvan ca. 1.700 woningen in Wijdmeren (van hard tot potentieel). In het woonakkoord is de regionale behoefte bepaald op 11.500 t/m 2040.

2) uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en; Voor Nederhorst-Noord kan er, vanuit de regionale woonvisie bezien, niet gesteld worden dat er regionaal geen reëel alternatief is om de woningbouw te realiseren. Er is geen bijzondere aanleiding vanuit de specifieke eigenschappen van de locatie (zoals een sanering van een stortplaats als Groenewoud, herontwikkeling van een verrommeld gebied, ruilverkaveling, enz.).

3) uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en

De locatie ligt in het veenweidelandschap ten noorden van de kern Nederhorst den Berg. De locatie ligt in waardevol landschap. In het kader van de provinciale verordening is het gebied aangeduid als weidevogelgebied<sup>4</sup> en Unesco-werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De aanwezigheid van weidevogels is de laatste decennia achteruit gegaan, er worden er weinig meer geteld. Voor weidevogels is, naast uiteraard areaal, ook de drooglegging, maaibeheer, (geen) gebruik van gif, aanwezigheid van voedsel en predatoren relevant. Dit zijn aspecten die kunnen worden verbeterd, areaalverlies door woningbouw is niet te herstellen.

De kernkwaliteiten van dit gebied zien met name op de openheid van het landschap (werelderfgoed) en de verkavelingsstructuur. De Reeweg (noord-zuid gelegen weg door het dorp waar vroeger een vaart langs lag), is de hoofdverdedigingslijn van de waterlinie (de laatste lijn van verdediging). De locatie ligt niet direct nabij een fort (schootsveld).

Bij lintbebouwing speelt dat bewaakt moet worden dat het zicht op het landschap niet verdwijnt door verdichting van het lint. Het lint in Nederhorst is in de loop der tijd al dermate toegenomen dat zicht op de plassen nauwelijks nog aanwezig is. Bewaakt moet worden dat dit bij de polder niet gebeurt.



Zicht op de locatie vanaf de Reeweg (googlemaps).

Los van de discussie over de (potentiele) natuurwaarden is evident dat de kernkwaliteit openheid van landschap zich moeilijk verhoudt tot een uitleglocatie: hierdoor verdwijnt open gebied en zicht op het landschap. Dit geldt temeer daar de locatie in een werelderfgoed ligt.

Conclusie is dan ook dat de kernkwaliteiten van het landschap in de regio niet worden behouden of versterkt met dit plan.

---

<sup>4</sup> Inmiddels is het regime weidevogelgebied opgegaan in het regime Bijzonder Provinciaal Landschap.

*4) uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;*

Hiermee wordt bedoeld dat wordt gekeken of er regionaal gezien een andere functie op de locatie noodzakelijk is. Er ligt niet zo'n expliciete regionale doelstelling op de locatie. Het is wel een regionale doelstelling om de groen/blauwe kwaliteiten te behouden en te versterken.

*5) dat er geen sprake is van evidente strijdigheid met de regionale identiteit.*

Er is in de regionale woonvisie een duidelijke voorkeur uitgesproken voor binnenstedelijk ontwikkelen. Buitenstedelijk ontwikkelen is daarmee niet per definitie in strijd met de regionale identiteit, maar het ligt altijd gevoelig en is niet de richting die regionaal is gekozen.