



Masterplan Woningbouw Schermer 2008 - 2022





Voorwoord

“Schermer is gezegend met een fraaie natuur en een wonderschoon cultuurlandschap”. Niet voor niets begint de structuurvisie 2015 “Kamers en Linten” met deze woorden. Als gemeentebestuur staan wij hier nog steeds achter. Ons beleid is ook anno 2008 sterk gericht op behoud en versterking van natuur en landschap.

Er zijn echter ook andere zaken die om aandacht vragen. Eén van die onderwerpen is de verdere ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Verspreid over de dorpskernen is er sprake van meerdere plannen en initiatieven. Deze variëren natuurlijk sterk in omvang maar zijn alle van grote betekenis voor de betreffende lokale dorpsgemeenschappen.

Al enige tijd leeft de wens om tot een zorgvuldige afstemming en samenhang in de verschillende plannen te komen. Dit betreft zowel een goede fasering als een goede balans in programma (welke soorten woningen) en categorieën (welke prijsklassen).

Het voor u liggende “Masterplan Woningbouw Schermer” beoogt te voorzien in de gewenste samenhang. Wij nemen de uitvoering daarvan graag in samenwerking met alle betrokkenen ter hand.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Hoofdstuk 1 - Aanleiding, doel, reikwijdte en opbouw	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel.....	4
1.3 Reikwijdte.....	4
1.4 Opbouw.....	4
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	5
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.3 Regionaal beleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.4 Gemeentelijk beleid.....	6
2.5 De rode draad in het beleid	7
Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen	8
3.1 Algemeen.....	8
3.2 Driehuizen	8
3.3 Grootschermer	8
3.4 Oterleek	8
3.5 Schermerhorn	10
3.6 Stompetoren	11
3.7 Zuidschermer	13
3.8 Landelijk gebied	13
3.9 Totale woningbouwcapaciteit 2009 – 2022	14
Hoofdstuk 4 Het programma.....	15
4.1 Kwantiteit	15
4.1.1 Fasering	15
4.1.2 Differentiatie (categorieën)	15
4.1.3 Doelgroepen.....	17
4.1.4 Woonruimteverdeling.....	17
4.2 Kwaliteit	18
4.2.1. Woonwensen.....	18
4.2.2 Beeldkwaliteit.....	18
4.2.3 Bovenplanse verevening	18
4.2.4 Nieuwe concepten	19
4.2.5 Wonen en zorg	19
Bijlagen - Achtergrondinformatie	21
1. De korrelstrategie in het Beeldkwaliteitplan	21
2. De bevolking	22
3. De woningvoorraad	23
4. Woonruimteverdeling	24
5. Ontwikkeling wonen/zorg	25

Hoofdstuk 1 - Aanleiding, doel, reikwijdte en opbouw

1.1 Aanleiding

Zoals in het voorwoord al kort is aangegeven, wordt de directe aanleiding voor de opstelling van dit "Masterplan Woningbouw Schermer" gevormd door de wens om tot een evenwichtige programmering van alle woningbouwontwikkelingen in onze gemeente te komen. Vooral in de hoofdkern Stompetoren zijn enkele ontwikkelingen van relatief stevige omvang aan de orde (Centrum en West). Een goede onderlinge afstemming en fasering is daarbij van groot belang.

1.2 Doel

Verder heeft de provincie Noord-Holland een beroep gedaan op (o.a.) de gemeente Schermer om de mogelijkheden te onderzoeken een deel van de achterblijvende woningbouwproductie op te vangen. In beginsel bestaan hiervoor mogelijkheden in Stompetoren-West. Het betreffende gebied valt nu nog binnen het uitsluitingsgebied, zoals aangegeven in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord. Het "Masterplan Woningbouw Schermer" is daarom tevens bedoeld om tot een zorgvuldige onderbouwing van de gewenste ontwikkeling van Stompetoren-West te komen. Doelstelling is een "Masterplan Woningbouw Schermer" te presenteren dat samenhang en fasering in het woningbouwprogramma voor de periode 2008 - 2022 aanbrengt, dat bestuurlijk draagvlak heeft en dat richting de provincie Noord-Holland als onderbouwing kan fungeren voor de ontwikkeling van Stompetoren-West. Het Masterplan betreft een totaalopsomming van alle nu bekende projecten en locaties en moet daarmee als een maximum worden aangemerkt. Tweejaarlijks zal een evaluatie worden uitgevoerd zodat eventuele bijstelling, o.a. aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt, van het Masterplan kan plaatsvinden.

1.3 Reikwijdte

Het Masterplan beperkt zich tot het thema woningbouw en vormt een bouwsteen voor de



herziening van de gemeentelijke structuurvisie. In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is deze herziening vereist. In het najaar van 2008 wordt hiermee een begin gemaakt. Het maatschappelijk draagvlak (inspraak) voor het Masterplan wordt gepeild bij het opstellen van genoemde structuurvisie.

1.4 Opbouw

Het Masterplan is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 is aanleiding, doel en reikwijdte geschetst.

Hoofdstuk 2 (*Beleidskaders*) beschrijft de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente die richtinggevend zijn voor de inhoud van het Masterplan. Dit hoofdstuk sluit af met de 'rode draad in het beleid'.

In hoofdstuk 3 (*Ontwikkelingen*) worden de plannen en projecten beschreven die in de verschillende dorpskernen aan de orde zijn. Daarmee ontstaat een overzicht van het totaal van de woningbouwontwikkelingen die op dit moment in onze gemeente actueel zijn.

Hoofdstuk 4 (*Programma*) schetst het kwantitatieve en kwalitatieve programma voor de periode 2008 – 2022 en beschrijft een aantal instrumenten en richtlijnen voor de uitvoering. Met dit laatste wordt vooral beoogd de kwaliteit en haalbaarheid van de verschillende projecten te waarborgen. In de bijlagen is achtergrondinformatie opgenomen die aan de inhoud van dit Masterplan ten grondslag ligt.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Op basis van de Nota Ruimte is uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar naast ouderen vooral starters moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Hierdoor komt de sociale samenhang onder druk te staan.

In de Nota Ruimte is het beleid ten aanzien van nationale landschappen, waartoe Schermer behoort, aangescherpt. Er blijft wel ruimte bestaan voor woningbouw en bedrijvigheid mits dit goed in afspraken binnen de regio is vastgelegd.

In de nota Mensen Wensen Wonen heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.



2.2 Provinciaal beleid

Het rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' van de provincie Noord-Holland. De gemeente Schermer is grotendeels aangemerkt als uitsluitingsgebied. De kernen Stompetoren en Schermerhorn zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Tussen provincie en regio is discussie gaande over de voorwaarden waaronder bouwen in uitsluitingsgebieden mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Bedoeling is dat de uitkomsten van deze discussie worden opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie die naar verwachting in 2009 wordt vastgesteld. De streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland heeft als aanleiding de aanwijzing van het Nationaal Landschap in de Nota Ruimte.

De provincie gaat in het Nationaal Landschap uit van opvang van de eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas.

Verder moet de provincie op grond van de Huisvestingswet toezicht houden op het naleven van de regionale afspraken op het gebied van woonruimteverdeling en de uitvoering van de lokale huisvestingsverordening.

Als laatste kan worden gemeld dat de provincie budgethouder voor niet-rechtstreekse gemeenten in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is. De provincie kan bij de toekenning van gelden nadere richtlijnen meegeven.

2.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2006 ingestemd met de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland (RWNK). In de RWNK wordt vooral aandacht gevraagd voor: doelgroepen starters en ouderen, gedifferentieerd bouwen volgens een vastgestelde categorie-indeling (zie tabel 2), inzet van constructies zoals *Koopgarant en Kanswoningenconcept* en het realiseren van nultredenwoningen en verzorgd wonen (clusterwonen, begeleid wonen of woonzorgcomplex) met label woonkeur.

In 2006 hebben de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Schermer, Graft-De Rijk, Beemster en Zeevang de notitie *"De Verbinding" (wonen, welzijn en zorg in 4 gemeenten, 2006)* vastgesteld. De notitie biedt onder andere het kader voor verdere activiteiten die gericht zijn op het realiseren van voldoende passende woningen op het terrein van welzijn en zorg in hun gebied. De vier gemeenten zijn gezamenlijk door de provincie benoemd als één van de vijf pilotprojecten in Noord-Holland. Eén van de uitwerkingsdoelen is dat een groot aantal nieuwbouwwoningen levensloopbestendig wordt gebouwd. Zie ook paragraaf 4.2.5.



2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 "Kamers en Linten"

"Kamers en Linten" verwijst naar de historische stedenbouwkundige en landschappelijke structuur die bepalend is voor het aanzien van de gemeente van nu en bepalend voor het aanzien van de gemeente van morgen. Het concept maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de historisch gegroeide landschappelijke context.

Over wonen stelt de structuurvisie het volgende: "Wonen in Schermer is een groot goed.

Nieuwbouw zal slechts op beperkte schaal mogelijk zijn. We zullen verstandig met de voorraad om moeten gaan en zijn van mening dat woningbouw in de toekomst op beperkte schaal en gefaseerd mogelijk moet blijven. Bij nieuwbouw zullen we meer dan voorheen rekening houden met de landschappelijke context. Bouwen voor eigen inwoners is gewenst, maar lijkt geen absolute noodzaak. Instroom van buiten past zich moeiteloos aan binnen de dorpsgemeenschappen. Zowel bewoners als gemeente zijn van mening dat gebouwd moet worden voor verschillende doelgroepen, sociale woningbouw, bouw voor ouderen en bouw voor meer draagkrachtigen. Woningbouw zal zorgvuldig moeten plaatsvinden.

Het in stand houden van voorzieningen is een punt van zorg. Afnemende draagvlakken vragen om creatieve oplossingen."

Beeldkwaliteitplan

In 2005 heeft de raad een beeldkwaliteitplan voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. In beginsel is het beeldkwaliteitplan gericht op de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen of mogelijkheden daartoe buiten de bebouwde kom waarbij de gemeente verantwoording aflegt over de aansluiting bij de landschappelijke en cultuurhistorische context.

In het beeldkwaliteitplan is een verdeling gemaakt tussen kernen in de droogmakerijen en kernen in het oude waterland.

De identiteit van de oude droogmakerijen wordt in eerste instantie bepaald door hun scherp afgebakende vorm en hun eenduidige, rationeel ontworpen invulling. De polders zijn onderling verschillend van opzet, maar zijn wel allen ontworpen landschappen en hebben hun rechte wegen en strakke verkaveling gemeen. Het landschap van de gebieden die tot het oude waterland behoort, heeft een hoge museale waarde.

Bouwen in korrels

Binnen de eenheden van landschappelijke identiteit spelen de bebouwingsstructuren een belangrijke rol. De bebouwing wordt uitgedrukt in korrels. Een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen en hun tuinen, boerderijen en hun erven, buitenplaatsen en hun parken. De korrels liggen langs specifieke landschappelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen, dijken, kavelpatronen en terpen.



*Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 en
Voorontwerpbestemmingsplan Dorpskernen
2007*

Deze beide bestemmingsplannen bieden het actuele ruimtelijke kader voor ontwikkeling van woningbouw, dan wel toevoeging van woningen aan de woningvoorraad (bijvoorbeeld splitsing van stolpen).

In het landelijk gebied worden nieuwe vrijstaande burgerwoningen niet toegestaan. Wel is de omzetting van een aanwezige bedrijfswoning in een burgerwoning mogelijk. Indien de burgerwoning een stulp betreft kan deze – al dan niet na herbouw – worden ingedeeld in meerdere woningen of wooneenheden. Indien echter een bestaande burgerwoning wordt herbouwd als stulp zijn ten hoogste twee woningen mogelijk. De in hoofdstuk 3 te schetsen ontwikkelingen worden in veel gevallen al meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskernen 2007.



2.5 De rode draad in het beleid

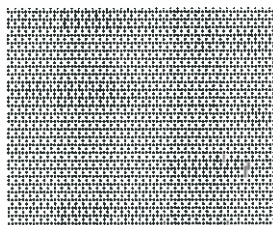
De stapel beleidsdocumenten, die betrekking heeft op het grondgebied van onze gemeente, is indrukwekkend. Voor ons is de rode draad echter helder. Deze rode draad vormt voor ons het toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen of plannen.

Voor de oude randdorpen voeren wij een restrictief beleid. Dit betekent dat daar in beginsel alleen ontwikkelingen mogelijk zijn als een bestaande functie binnen de bebouwde kom vervalt of vervallen is.

Stompeteren en Schermerhorn vormen in onze ogen de stedelijke gebieden waar meer mogelijk is. Er is ook meer nodig. Ontwikkeling van woningbouw is noodzakelijk om bestaande voorzieningen te behouden of nieuwe te verkrijgen.

In het nieuwe land, de polder, zijn alleen ontwikkelingen mogelijk als agrarische bebouwing vrij komt. In dat geval is herbestemming van de gebouwen of vervanging van het volume bespreekbaar.

Voor alle genoemde gebieden zijn de richtlijnen van het Beeldkwaliteitplan voor ons belangrijk.

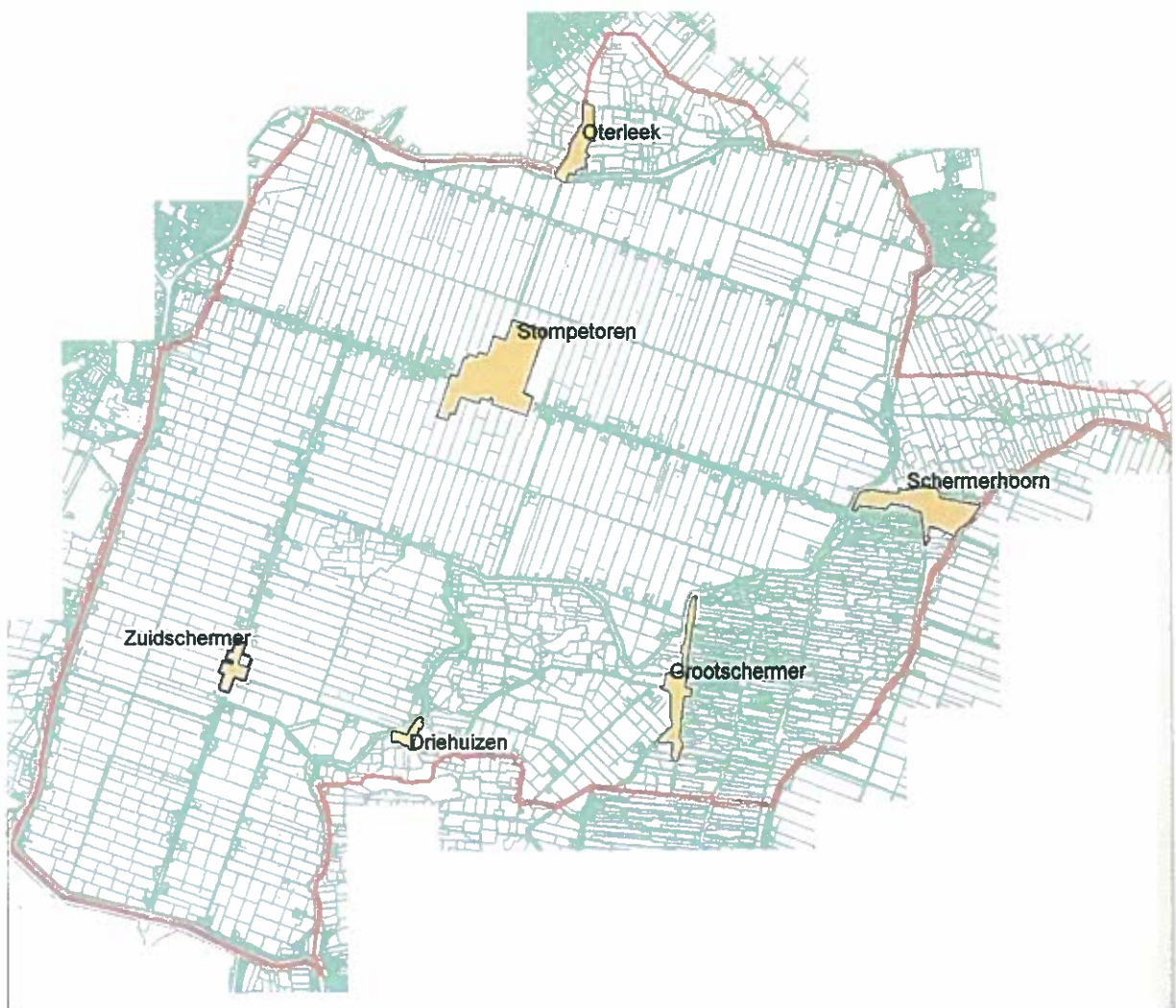


Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de actuele ontwikkelingen op een rijtje gezet. Deze variëren van tamelijk concrete plannen tot voorlopige ideeën over een mogelijke invulling van een locatie. In enkele gevallen gaat het slechts om een globaal voornemen of mogelijke ontwikkeling in de toekomst.

Bedoeling van dit Masterplan is dat er een overzicht ontstaat van alle ontwikkelingen en dat er samenhang en fasering kan worden aangebracht. Op basis van de aantallen en potentiële mogelijkheden die in dit hoofdstuk naar voren komen, zal in het volgende hoofdstuk een indeling en fasering worden aangebracht.



Figuur 1: Overzicht dorpskernen

3.2 Driehuizen

Visweg 1

Het agrarische bedrijf dat op deze locatie was gevestigd, is beëindigd. De locatie komt vrij voor een nieuwe invulling met woningbouw. De bestaande stolp blijft behouden en krijgt een woonfunctie. Op de overige gronden is de realisatie van 6 woningen in de vorm van een verzamelerf denkbaar.

3.3 Grootschermer

't Waver

Op de locatie waar nu verouderde ouderenwoningen aanwezig zijn, is een nieuwe invulling met grondgebonden woningen in de vorm van een zogenaamd verzamelerf voorzien. Op de locatie is ruimte voor 14 grondgebonden woningen, waarvan 8 eengezinswoningen en 6 appartementen (starters en ouderen).

Oude voetbalveld

Op deze locatie is een invulling met maximaal 17 woningen denkbaar.

3.4 Oterleek

Locatie caravanbedrijf

Aan de zuidoende van de kern, tegen het terrein van Nuon, ligt een stuk grond, dat na een eventueel toekomstige verhuizing (gedeeltelijk) in aanmerking komt voor ontwikkeling met grondgebonden woningbouw. De gronden die niet in aanmerking komen voor woningbouw, worden groen ingericht. Door ligging van de locatie ten opzichte van de Nuon kunnen een beperkt aantal woningen binnen de bebouwingstypologie verzamelerf worden gerealiseerd. Na gesprekken met de eigenaar blijkt dit voorlopig niet aan de orde te zijn.

Brandweergarage Dorpsstraat

Door het centraliseren van de brandweer in Stompvoren komt de locatie van de brandweergarage vrij voor woningbouw.

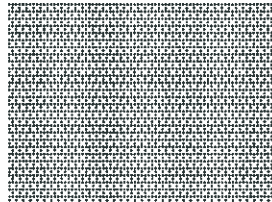
Dorpsstraat 54-62

Voor de locatie zijn schetsplannen ingediend. Deze plannen voorzien in de realisatie van ten hoogste 10 appartementen.

Noordschermerdijk 5 (De Nieuwe Hulst)

Er is een principeverzoek ingediend voor een zorgboerderij en 5 begane grond woningen ten behoeve van dementerende ouderen.





3.5 Schermerhorn

Bouwen in de tweede linie

Wonen in de tweede linie komt nogal eens voor, onder meer aan het Westeinde in de kern Schermerhorn. Op veel erven ligt groeiruin in de tweede linie van het lint. Op een aantal plekken waar gaten in het lint aanwezig zijn en op plekken waar (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt, is op beperkte schaal inbreiding in de tweede linie mogelijk. Randvoorwaarden met betrekking tot oriëntatie, ontsluiting, parkeren en behoud van doorzicht zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing. De nieuwbouw dient te voldoen aan de typologie van een zogenaamde burgerkorrel. Naast het bouwen in de tweede linie wordt voor deze locatie ook voorzien dat bestaande bedrijfspercelen omgezet kunnen worden naar woonpercelen. In totaliteit voor deze mogelijke ontwikkelingen rekening gehouden met een capaciteit van circa 10 woningen.

Over de Leij

Op de locatie wordt voorzien in de afronding van de woningbouw, zoals deze reeds aan Over de Leij is gerealiseerd. In het voorontwerp bestemmingsplan Dorpskernen wordt de realisatie van 4 woningen mogelijk gemaakt, die passen binnen de bebouwingstypologie burgerkorrel.

Westeinde

Door het centraliseren van de brandweer in Stompvoren komt de locatie van de brandweergarage vrij en ontstaat ruimte voor een woning.

Westmijzerdijk

In het huidige bestemmingsplan was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. Ook in het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om na beëindigen van de agrarische activiteiten, ten hoogste 8 woningen te realiseren binnen de bebouwingstypologie verzamelerf.

De Pinksterblom

Dit plan betreft de nieuwbouw van 15 appartementen op de locatie van de parochie van de RK-kerk. Start bouw in 2008.

Oosteinde/Pinksterblomstraat

Op de locatie waar één woning verdwijnt, komen 6 koopappartementen terug.

Herstructurering gebied Zuidje/Tames Visserstraat

Er zijn initiatieven om de basisscholen in Schermerhorn op de locatie aan het Zuidje te huisvesten en daarvoor het bestaande gymnastieklokaal af te breken. Op de vrijkomende locatie van 't Kompas kan passende woningbouw worden ontwikkeld. Daarbij zal ook de locatie van de voormalige supermarkt worden betrokken. Er is nog niets bekend over aantallen woningen.

3.6 Stompetoren

Centrumontwikkeling

Op basis van de door de raad in december 2007 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden wordt een stedenbouwkundig plan voor een nieuw dorpshart van Stompetoren ontwikkeld. Doel is het gehele gebied een nieuwe invulling te geven waarin alle publieks- en maatschappelijke functies worden samengebracht zodat een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat. Behoud en versterking van de voorzieningen in de hoofdkern achten wij van groot belang voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van onze gemeente.

SSV naar Stompetoren-West noodzakelijk. De planning en fasering van Stompetoren-Centrum heeft dus een sterke relatie met de beoogde ontwikkeling van West.

Verder wordt uitgegaan van verplaatsing van de huidige winkels aan de Schermeerstraat en de in De Pullelat gevestigde functies naar het nieuwe centrumgebied. In dat geval komen deze locaties in aanmerking voor herontwikkeling.

In het plangebied Centrum wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van circa 140 woningen. Differentiatie voor zowel doelgroepen als prijsklassen is uitgangspunt. Figuur 2 geeft het indicatieve planconcept weer.

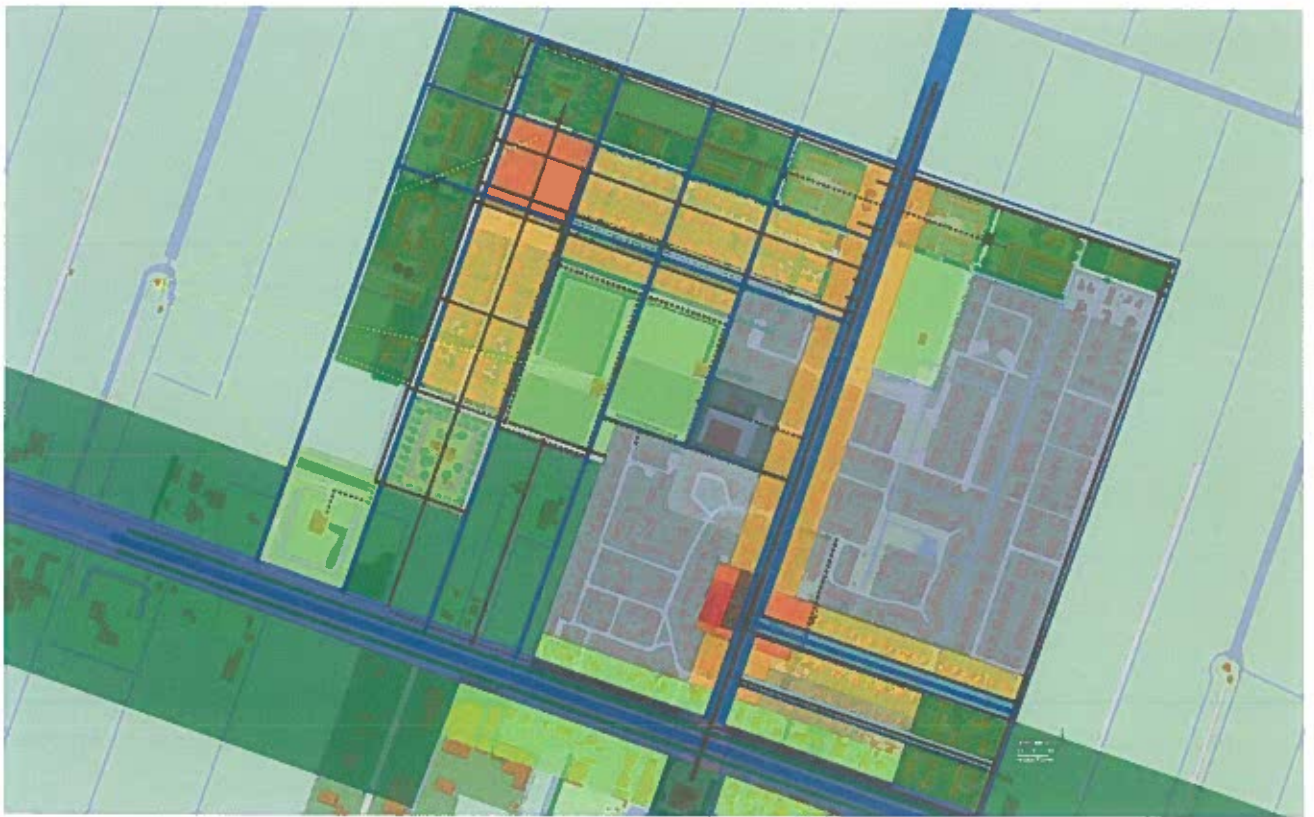


Figuur 2: Indicatief planconcept Stompetoren-Centrum

Stompetoren-West

Voor de noordwestrand van Stompetoren wordt nagedacht over de afronding van de kern. Ook het creëren van voldoende 'volume' voor het toekomstige voorzieningenaanbod in het Centrum is hierbij een belangrijke overweging. Programma, ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn nog volop in ontwikkeling. De beoogde locatie van circa 28 hectare kan worden benut voor woningbouw, sport en andere voorzieningen (uitplaatsing uit centrum). Er wordt gedacht aan 400 – 500 woningen, afhankelijk van de te kiezen bebouwingsdichtheid, kwaliteit en andere kostenfactoren. In de navolgende tabellen wordt 450 aangehouden.

Het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan biedt in beginsel geen directe basis voor de ontwikkeling van West. De aan dit plan ten grondslag liggende uitgangspunten zullen echter ook voor West worden doorgezet zodat een "Schermerse" ontwikkeling kan worden gewaarborgd (zie aanzet La4sale, figuur 3). Differentiatie voor zowel doelgroepen als prijsklassen is ook hier uitgangspunt.



Figuur 3: Aanzet beeldkwaliteitplan Stompetoren-West

Vangstraat

De bestaande ouderenwoningen zijn woon- en bouwtechnisch verouderd en komen in aanmerking voor sloop. Het ligt voor de hand om na de sloop senioren- of zorgwoningen terug te bouwen. Eventueel zou het perceel waarop de Pullenlat en het Pullenbad zijn gehuisvest mede deel kunnen uitmaken van deze ontwikkeling. De bebouwing moet aansluiten op de bebouwingstypologie hof. Rekening wordt gehouden met een extra capaciteit van 15 woningen.

Schermeerstraat

De aanwezige detailhandel aan de Schermeerstraat gaat in het kader van de centrumontwikkelingen op den duur transformeren naar woningen. In overleg met de eigenaren zal de herontwikkeling te zijner tijd ter hand worden genomen. Rekening wordt gehouden met een extra capaciteit van 5 woningen.

Stompetoren-Noord

Voor de gronden aan de noordzijde van de kern Stompetoren is in 2006-2007 een bouwplan ontwikkeld. In de periode 2009-2010 komen op deze locatie 68 woningen in verschillende prijsklassen beschikbaar (18 goedkoop, 11 middelduur, 34 duur en 5 vrije kavels). De bouwaanvraag is inmiddels ingediend.

Noordervaart 93

Er zijn plannen om de voormalige boerderij aan de Noordervaart 93 te transformeren tot zorgboerderij. In de bestaande boerderij zal de zorg worden verleend. Daarnaast worden op het achtererf woningen gerealiseerd die een zorgrelatie met de boerderij hebben. Er wordt rekening gehouden met een aantal van circa 5.

Herontwikkeling Cono

In 2008 gaat de Cono vertrekken. Momenteel wordt verkend welke invulling kan worden gegeven aan de locatie. Gezien de ligging wordt de voorkeur gegeven aan een bedrijventerrein en een beperkt aantal woningen.

Noordervaart/Menningweerweg

Het perceel nabij de kruising van de Noordervaart en de Menningweerweg waar onder nader te bepalen voorwaarden woningbouw zou kunnen worden gerealiseerd op de plek van vier kippenschuren en twee verouderde woningen.

In combinatie met dit plan zouden dan ook zes woningen aan de Groeneweg worden gesloopt. Dit gebied wordt dan 'terug gegeven' aan de Eilandspolder. De provincie heeft in beginsel positief gereageerd. Dit plan is nog prematuur van karakter maar het hoort wel thuis in de totaalopzet van het Masterplan. Er wordt voor de aantallen in het Masterplan uitgegaan van 25 woningen, maar dit aantal moet als zeer voorlopig worden beschouwd.

3.7 Zuidschermer

Nabij Zuidervaart 26-28

Op deze locatie is een verzamelerf (boerenerf met burgerkorrel) voorzien, waar 26 woningen worden ontwikkeld. De ontwikkeling heeft een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Het terrein wordt momenteel bouwrijp gemaakt.

3.8 Landelijk gebied

Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 maakt de splitsing van bestaande stolpen in meerdere woningen onder voorwaarden mogelijk. Dit betekent dat het landelijk gebied een "stille woningbouwcapaciteit" heeft van enkele tientallen woningen. In de ramingen wordt voor de periode tot en met 2020 uitgegaan van 2 woningen per jaar. Dit resulteert in een aantal van 24.

Westdijk 19

Dit betreft een stolphoeve voor de huisvesting voor verschillende typen zorgdragers, alsmede een centrale ruimte. Daarnaast enkele bijgebouwen voor dagbesteding. Het is nog een principeverzoek. Het aantal wooneenheden is nog niet bekend.

Gebied rond N242

Op verzoek van de provincie Noord-Holland wordt door Alkmaar en Schermer een gebiedsvisie opgesteld voor het gebied rond de N242. In de voorlopige visie wordt uitgegaan van kantoren op de locatie van ijzerwerf Overdie en hotel- en wellness functies alsmede enige woningbouw op de plek van "het Oor" (nu kwekerij en tuinencomplex). Als indicatie wordt uitgegaan van 20 woningen

3.9 Totale woningbouwcapaciteit 2009 – 2022

Op grond van bovenstaande ontwikkelingen ontstaat het volgende totaalbeeld.

Dorpskern	Functiewijziging/ vervanging	Uitbreiding	Totaal
Driehuizen	6	0	6
Grootschermer	32	0	32
Oterleek	15	0	15
Schermerhorn	44	0	44
Stompetoren	190	518	708
Zuidschermer	26	0	26
Landelijk gebied	24	20	44
Totaal	337	518	875

Tabel 1: Totale woningbouwcapaciteit



Hoofdstuk 4 Het programma

4.1 Kwantiteit

4.1.1 Fasering

Het beschikbare bouwpotentieel in de gemeente Schermer bedraagt ruim 800 woningen in de komende twaalf jaar. De realisering hiervan dient zorgvuldig te worden gefaseerd.

Dit geldt vooral voor de hoofdkern Stompvoren, waar het merendeel van de woningen zal worden ontwikkeld. In de eerste plaats is het ongewenst dat er in een te korte tijd teveel nieuwe woningen op de markt komen. Een goede fasering is echter ook van belang omdat projecten Centrum en West een sterke onderlinge samenhang hebben. Immers, de uitplaatsing van het sportcomplex naar West is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het nieuwe centrum. Voor de overige dorpskernen is een fasering van minder belang. De aantallen zijn dusdanig laag, dat een zelfstandige ontwikkeling van de verschillende projecten

zonder meer mogelijk is. Mogelijk kan er wel een relatie liggen in de sfeer van bovenplanse verevening. Hier wordt in paragraaf 4.2.3 nader op ingegaan.

Voor Stompvoren wordt de volgende fasering aangehouden. Het gaat om 708 woningen in een periode van veertien jaar. Dit resulteert in een gemiddeld bouwtempo van circa 50 woningen per jaar.

De projecten in Stompvoren kunnen op basis van dit bouwtempo in de volgende perioden worden gerealiseerd:

Noord : 2009 – 2010
Centrum : 2010 – 2013
West : 2014 – 2022

In onderstaande tabel is een indicatieve fasering voor het totaal opgenomen.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Driehuizen														
Visweg			6											
Grootschermer														
't Waver		15												
Voetbalveld				17										
Oterleek														
Dorpsstr. 54-62		10												
Nieuwe Hulst		5												
Schermerhorn														
2 ^e linie		2	2	2	2	2								
Overdeleij		4												
Westeinde		1												
Westm. dijk			8											
Pinksterbloem		15												
Oosteinde/P.	6													
Stompvoren														
Centrum		30	30	40	40									
West						50	50	50	50	50	50	50	50	50
Vangstraat					15									
Schermeerstr.					5									
Noord	30	38												
Noorderv. 93	5													
Noorderv./Menn.			25											
Zuidermeer														
Nabij Z. 26-28	26													
Landelijk gebied														
"Het Oor"	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAAL	69	122	73	71	74	54	52	52	52	52	52	52	52	52

Tabel 2: Fasering bouwprogramma tot 2022

4.1.2 Differentiatie (categorieën)

In beginsel wordt de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland als richtinggevend voor de categorie-indeling gehanteerd. Deze ziet er als volgt uit:

CATEGORIE	INKOMEN	HUURPRIJS	KOOPPRIJS	AANTAL
1	< € 37.450	< € 491	< € 158.850	22 %
2	€ 37.450 - € 48.000	< € 621	< € 206.000	15 %
3	€ 48.000 - € 62.000	> € 621	< € 310.000	63 %
4	> € 62.000	> € 621	> € 310.000	

Tabel 3: verdeling categorieën (bron: RWNK), prijspeil 2006/2007

In algemene zin wordt een gemeentelijke inspanningsverplichting van 40 % sociaal per project gehanteerd.

Voor de projecten in de kernen Driehuizen, Grootchermer, Oterleek, Schermerhorn en Zuidchermer is het aanhouden van deze categorie-indeling niet haalbaar vanwege de geringe

omvang. Per project zal moeten worden gezien wat de mogelijkheden zijn, eventueel in combinatie met de eerder genoemde bovenplanse verevening. Voor deze projecten geldt wel dat sterk zal worden ingezet op een bijdrage aan de realisering van de opgave voor wonen en zorg.

Voor de projecten Stompvoren Centrum en West is de categorie-indeling van de RWNK van meer betekenis. Ook daar geldt echter een nuancering. Er is namelijk een aanzienlijk verschil in aard van het project. Centrum betreft een binnenstedelijke herstructurering met alle daaraan verbonden kostenverhogende factoren. Dit geldt niet voor West, dat als een uitleglocatie kan worden aangemerkt. Er wordt daarom uitgegaan van een uitruil, die er als volgt uit ziet:

	Centrum	West
Categorie 1	10 %	20 %
Categorie 2	20 %	20 %
Categorie 3	40 %	30 %
Categorie 4	30 %	30 %

Tabel 4: Categorie-indeling projecten Stompvoren

4.1.3 Doelgroepen

Schermer is in beginsel een aantrekkelijke woongemeente, maar niet voor alle doelgroepen. De ervaring heeft geleerd dat er een duidelijk onderscheid is tussen de eigen inwoners en doelgroepen uit de regio.

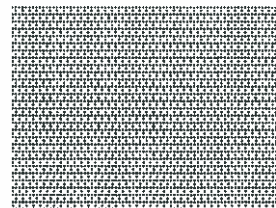
Voor alle leeftijdsgroepen in Schermer geldt dat zij graag in de eigen gemeente willen wonen. Het woningaanbod dient hier in te voorzien: woningen voor jonge starters, voor gezinnen en voor ouderen.

Voor de regionale kandidaten geldt een veel specifiek profiel. Jongeren uit de regio hebben geen belangstelling voor een appartement in Schermer. Ook voor ouderen met een zorgbehoefte heeft Schermer niets te bieden. Voor gezinnen met kinderen is Schermer echter een zeer aantrekkelijke woongemeente. De bereidheid om wat grotere afstand naar het werk af te leggen is groot als men de kinderen daardoor op een rustige groene plek kan laten opgroeien. Het woningaanbod zal moeten inspelen op deze specifieke doelgroep. Onze

gemeente mikt daarbij vooral op een goede mix van koop- en huurwoningen, afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt. In beide segmenten is belangrijk dat er een variatie van 'doe-het-zelf-concepten' (denk aan cascowoningen, particulier opdrachtgeverschap e.d.) komt die kan bijdragen aan het realiseren van de opgave in categorie 1 en 2. Ook bij relatief kleine projecten, zoals in 4.1.2 genoemd, zullen deze 'doe-het-zelf-concepten' gepropageerd worden, opdat 40% sociaal haalbaar wordt.

4.1.4 Woonruimteverdeling

Nieuwe woningen in Stompvoren zijn niet alleen bestemd voor de inwoners van Schermer, maar ook voor de regio Noord-Kennemerland. Voor de verdeling zullen nadere afspraken met de regio Noord-Kennemerland worden gemaakt. De gemeente Schermer zal hiervoor het initiatief nemen.



4.2 Kwaliteit

4.2.1. Woonwensen

Het Regionale woonwensen en woonbelevingsonderzoek (16 juni 2008) heeft belangrijke informatie opgeleverd waardoor het toekomstige woningaanbod nog beter kan worden afgestemd op de behoeften van de bevolking. De aanbevelingen zullen worden meegenomen bij de ontwikkeling van toekomstige plannen.

Duidelijk is geworden dat de vraag naar koopwoningen blijft toenemen, maar dat de roep om betaalbaarheid tegelijk ook blijft klinken. In de koopsector is er vraag naar dure vrijstaande woningen en tweekappers. Ook is er belangstelling voor koopwoningen die onder voorwaarden met korting gekocht kunnen worden (zoals Koopgarant). Er blijft ook een vraag naar betaalbare huurwoningen, voor eengezinswoningen met een tuin.

4.2.2 Beeldkwaliteit

Sinds de vaststelling van het Beeldkwaliteitplan heeft de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving in Schermer meer dan gemiddelde aandacht. Dit komt o.a. tot uiting in de benadering en opzet van het planconcept voor het nieuwe dorpshart van Stompvoren, waarin beeldkwaliteit één van de dragende elementen is.

De benadering ziet er globaal als volgt uit: de hoofdstructuur van een plan wordt ontworpen vanuit de simpele opzet van de Schermer: een vaart in de lengte en een vaart in de breedte. Vanuit die hoofdopzet wordt de verfijning van wegen en waterlopen in dezelfde geest doorgezet.

Vervolgens wordt veel aandacht besteed aan het beschrijven en vastleggen van bebouwingstypologieën (de verschillende soorten korrels). Dit vooral vanuit de overtuiging dat deze heel bepalend zijn voor de het daadwerkelijk kunnen realiseren van bebouwing en buitenruimte die Schermers is.

Tenslotte heerst de overtuiging dat aandacht voor het ontwerpproces van groot belang is. De gemeente zet daarom in op heldere afspraken met ontwikkelaars over o.a. architectenkeuze en de rol van de previsor welstand.

4.2.3 Bovenplanse verevening

Bovenplanse verevening is in feite het gebruiken van financiële overschotten van winstgevende ontwikkelingslocaties om tekorten op andere locaties te verevenen.

De basis om bovenplanse verevening in grondexploitaties van ontwikkelingslocaties te kunnen toepassen wordt gelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Met andere woorden: een ontwikkeling die niet in een vastgestelde structuurvisie is opgenomen kan geen financiële bijdrage ontvangen uit een daartoe ingesteld fonds.

De structuurvisie is weliswaar vormvrij, maar moet aanwijzingen bevatten over de besteding van fondsbijdragen. Het gaat daarbij om samenhangende ontwikkeling van verschillende locaties (of delen daarvan) en het moet gaan om kosten die niet in de "kostensoortenlijst" (zie artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) voorkomen (die zijn namelijk direct toe te rekenen aan grondexploitaties).

Een voorbeeld van zo'n samenhangende ontwikkeling kan zijn het ontwikkelen van meerdere woningbouwlocaties, waarbij de ene locatie zich meer leent voor – bijvoorbeeld - vrije sectorbouw dan een andere locatie, waar bijvoorbeeld sociale woningbouw of maatschappelijke functies (zorgwoningen) beter gerealiseerd kunnen worden. Veelal zal blijken dat de laatstgenoemde locatie financieel niet zelfstandig gerealiseerd kan worden. Een bijdrage uit een winstgevende (vrije sector-locatie) kan dan doorslaggevend zijn om ook de tekortlocatie "haalbaar" te maken.

Voorwaarde voor het kunnen toekennen van een bijdrage is dat het beleid van de gemeente ten aanzien van de beoogde samenhangende ontwikkeling(en) moet zijn vastgelegd in de structuurvisie. Daarbij is het aan te bevelen om het verband tussen de locaties te onderbouwen. Een woonvisie, waarin voor de gehele gemeente de programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd is hierbij een goede onderlegger. In het bovengenoemde voorbeeld kan worden beargumenteerd dat de vrije-sector-locatie "overwinst" behaalt door het niet hoeven bouwen van "minder profijtelijke" woningen.

Deze "overwinst" kan dan worden gestort in een fonds en in voorkomende gevallen worden aangewend in de tekortlocaties die (ten opzichte van het gemeentelijke woningbouwprogramma) een "overschot" aan goedkope woningen realiseren.

De feitelijke verrekening van een fondsbijdrage vindt plaats in de grondexploitaties van de verschillende ontwikkelingslocaties. In de grondexploitatie van de winstgevende locatie wordt een kostenpost opgenomen die betrekking heeft op een storting in het betreffende fonds (er kunnen ook meerdere fondsen benoemd worden, bijvoorbeeld een fonds ten behoeve van herstructurering van een centrum of bedrijventerrein). In de grondexploitatie van de tekortlocatie wordt een opbrengst opgenomen die betrekking heeft op een onttrekking uit het fonds (bijdrage uit het betreffende fonds).

De omvang van de fondsbijdrage zal (in het voorbeeld) gemotiveerd kunnen worden op basis van de mate waarin de opbrengst uit de in de locaties toegepaste woningdifferentiatie afwijkt van de opbrengst op basis van de voor de gemeente gemiddelde woningdifferentiatie (bijvoorbeeld op basis van de woonvisie) zou worden behaald.

4.2.4. Nieuwe concepten

Voor de vitaliteit van de gemeente en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is differentiatie in het woningaanbod een belangrijke voorwaarde. Van corporaties en marktpartijen wordt daarom een inspanning verwacht om een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod te realiseren waardoor meer beweging op de woningmarkt op gang kan worden gebracht. Ook zal aandacht worden gevraagd voor nieuwe woonconcepten waarin individualiteit en flexibiliteit concreet invulling krijgen. Daarnaast kan worden gedacht aan levensloop bestendig en toekomstgericht bouwen in coproductie met bewoners.



4.2.5 Wonen en zorg

In het kader van het samenwerkingsproject De Verbinding is uitgebreid onderzocht wat de behoefte in de komende jaren zal zijn en welke mogelijkheden er in de bestaande bouw en toekomstige nieuwbouw moet worden aangewend om in die behoefte te voorzien. De aanbevelingen vanuit De Verbinding worden in dit Masterplan overgenomen en als richtinggevend voor de invulling van toekomstige projecten beschouwd.

Confrontatie zorgvraag/zorgaanbod

In de volgende tabel is te zien op welke manier de toekomstige zorgvraag en het thans aanwezige aanbod (anno 2007) zich zullen gaan ontwikkelen. Het geeft weer of er in de toekomst een verschil gaat ontstaan tussen de zorgvraag en het werkelijk aanwezige aanbod.

Voor de verschillende soorten bekende huisvesting en zorg is gebruik gemaakt van de bij de gemeente, bij Zorgcirkel Waterland en De Wooncompagnie bekende gegevens.

	2010			2015			2020			2025		
	vraag	aan- bod	ver- schil	vraag	aan- bod	ver- schil	vraag	aan- bod	ver- schil	vraag	aan- bod	Ver- schil
Profiel 2	54	6	-48	70	6	-64	76	6	-70	85	6	-79
Profiel 3	52	24	-28	68	24	-44	74	24	-50	82	24	-58
Totaal	106	30	-76	138	30	-108	150	30	-120	167	30	-137

Tabel 5: ontwikkelingen zorgvraag & zorgaanbod gemeente Schermer (bron: De Verbinding)

Als we kijken naar de verschillende kernen dan zijn er 6 geschikte woningen voor profiel 2 en is er een appartementencomplex met 24 plaatsen voor profiel 3 in Schermerhorn.

Richting voor de uitvoering

Vanuit de aanbevelingen die in het kader van De Verbinding zijn gedaan kunnen de volgende aandachtspunten voor de uitvoering worden genoemd.

In de eerste plaats is aandacht nodig voor het realiseren van nultredenwoningen. Meer concreet kan het gaan om:

- nagaan welke mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van profiel 2 in de kernen.
- bezien welke mogelijkheden er zijn voor vervangende nieuwbouw van huidige complexjes ouderenwoningen.
- onderzoeken c.q. afwegen van de mogelijkheden tot huisvesting van de doelgroep van het RIBW in combinatie met één of twee van de initiatieven hieronder.

De vraag in 2015 is geraamd op 176 plaatsen. Hiervan zijn 112 plaatsen in de profielen 3, 4 en dementie.

In de projecten Stompetoren Centrum en West zullen de mogelijkheden worden nagegaan van nieuwe huisvesting voor 74 plaatsen in een combinatie van:

- 32 in de categorie licht: individueel verblijf (profiel 4)
- 12 in de categorie zwaar: groepswoningen voor profiel 4 en dementie.
- afhankelijk van de locatiemogelijkheden dit aanvullen met 30 woningen voor ouderenhuisvesting (categorie licht, profielen 2 en 3).

In Oterleek wordt gewerkt aan 24 plaatsen in de categorie zwaar: groepswoningen voor dementie (Warm Thuis).

Bijlagen - Achtergrondinformatie

1. De korrelstrategie in het Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan biedt een strategie om binnen en buiten de bebouwde kom van der kernen in Schermer nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij gaat het beeldkwaliteitplan uit van de zogenoemde "korrelstrategie". Per bebouwingsstructuur zullen de verschillende korrels in andere samenstelling en met andere eigenschappen voorkomen. Om deze soms subtiele verschillen te behouden worden de verschillende bebouwingsstructuren onderzocht op kenmerken die specifiek zijn voor hun korrels en hun locatie. Deze worden in criteria voor beeldkwaliteit vertaald. Deze kenmerken geven vervolgens een eigen kleur aan de algemene korrels die als bouwstenen voor uitbreiding zullen dienen. Per bebouwingsstructuur wordt een strategie voor ontwikkeling beschreven. Deze heeft het passend in de landschappelijke en dorpse context verder groeien van de bebouwingsstructuur als uitgangspunt.

De verschillende korrels:

Het beeldkwaliteitplan kent verschillende soorten korrels:

1. dijkkorrels: menging van (smalle) burgerhuizen en forse boerengebouwen schouder schouder pal aan de weg;
2. burgerkorrels: eenvoudige vrijstaande burgerhuizen met rondom een tuin op kleine kavel aan de drager;
3. ruime burgerkorrels: grote complexe burgerhuizen met uitgesproken architectuur op ruime kavel aan de drager;
4. bijzondere kernkorrels: (ensemble van) bijzondere volumes, met architectuur van hoge kwaliteit, die een openbare ruimte vormen;
5. het verzamelerf: verschillende boerse volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf aan de drager. De volumes kunnen ook andere functie bevatten;
6. bijzondere groene korrels: formeel ensemble van hoofd- en bijgebouw(en) met bijzondere architectuur in een grote groene parktuin van allure 't hof: introvert ensemble van als architectonische eenheid ontworpen bijzondere volumes die een semiopenbare ruimte insluiten;
7. hof: introvert ensemble van als architectonische eenheid ontworpen bijzondere volumes die een semi-openbare ruimte insluiten.

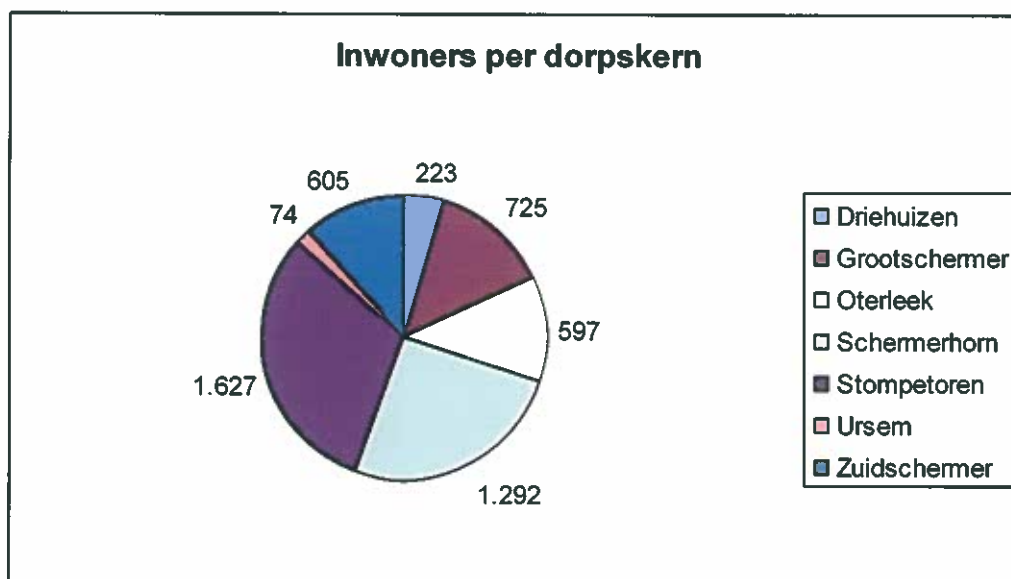
De zonering van de korrels.

Op de bij het beeldkwaliteitplan behorende zoneringskaart is aangegeven waar de beschreven strategie voor ontwikkeling plaats kan vinden en met welk typ korrel als bouwsteen. De kaart geeft potentiële bouwlocaties aan, geen zekere of bestaande. De gemeente/gemeenschap kiest uiteindelijk zelf waar en wanneer er ontwikkeld wordt. Per kern is een strategie ontwikkeld. Daarbij zijn de plaatselijke kenmerken en kwaliteiten als uitgangspunt genomen.

2. De bevolking

Stand van de bevolking

De gemeente Schermer had per 1 januari 2007 een totaal van 5139 inwoners. Dit aantal, opgesplitst naar de kernen, zag er per 1 januari 2007 als volgt uit:



De ontwikkeling van de bevolking

De bevolkingsontwikkeling van Schermer ziet er als volgt uit:

Jaar	Totaal
1997	4943
1999	4905
2001	4902
2003	4849
2005	4878
2007	5139
2008	5307

Tabel 6: Bevolkingsontwikkeling Schermer (bron: CBS)

3. De woningvoorraad

Stand van de voorraad

De gemeente Schermer had per 1 januari 2007 een totale woningvoorraad van 2.000 woningen.

Het aantal woningen per 1 januari 2007 zag er verdeeld over de kernen als volgt uit.

Woonkern	Aantal
Driehuizen	65
Oterleek	150
Schermerhorn	485
Grootschermer	255
Zuidschermer	125
Stompeloren	620

Tabel 7: Woningvoorraad per dorpskern (bron: CBS)

De totale woningvoorraad van alle kernen bij elkaar komt niet op 2000 omdat er ook nog woningen buiten de dorpskernen zijn.

Ontwikkeling in de woningvoorraad

Jaar	Woningvoorraad	
	Schermer	Stompeloren
1997	1828	570
1999	1832	*
2001	1853	*
2003	1860	540
2005	1857	525
2007	2000	620
2008	2044	*

Tabel 8: Ontwikkeling woningvoorraad Schermer en Stompeloren (bron: CBS)

*niet bekend

De woningvoorraad van Schermer naar eigendom ziet er als volgt uit:

Jaar	Huur	Koop	Onbekend
1998	27%	73%	-
2001	28%	72%	-
2003	29%	71%	-
2004	29%	71%	-
2005	27%	73%	-
2006	26%	71%	3%

Tabel 9: Woningvoorraad Schermer naar eigendom (bron: CBS)

De woningvoorraad van Stompeloren naar eigendom ziet er als volgt uit:

Jaar	Huur	Koop
2003	36%	64%
2004	38%	62%
2005	36%	64%

Tabel 10: Woningvoorraad Stompeloren naar eigendom (bron: CBS)

4. Woonruimteverdeling

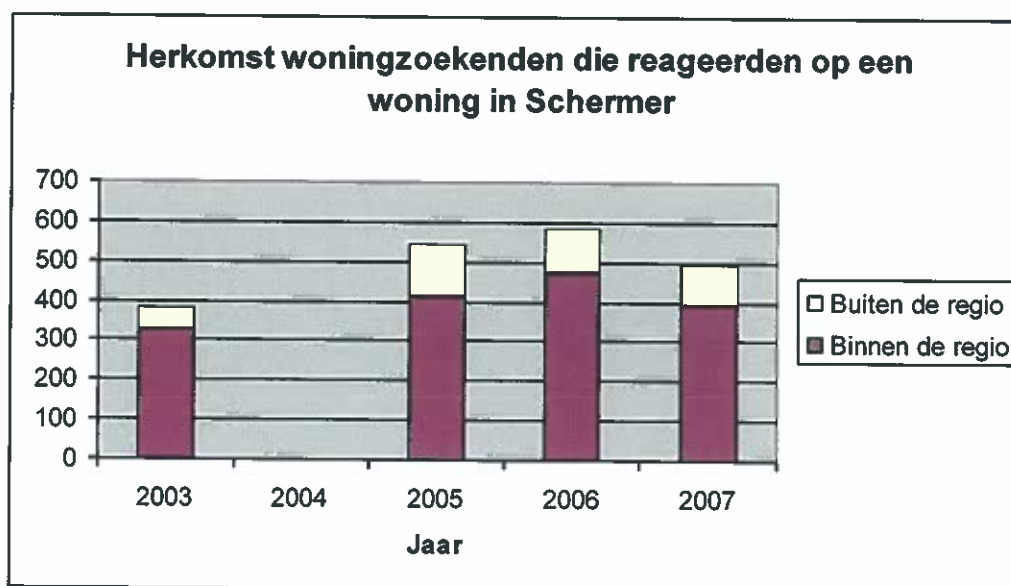
De regionale woningmarkt van Noord – Kennemerland is een open woningmarkt. Dat betekent dat ook woningzoekenden woonachtig buiten de acht gemeenten in dit gebied kunnen reageren op het aanbod en dus ook op het aanbod in Schermer.

De herkomst van de woningzoekenden die reageerden op een woning in Schermer ziet er als volgt uit.

Jaar	Percentage	
	Binnen de regio	Buiten de regio
2003	86%	14%
2004*	-	-
2005	76%	24%
2006	81%	19%
2007	80%	20%

Tabel 11: Herkomst woningzoekenden(bron: SVNK)

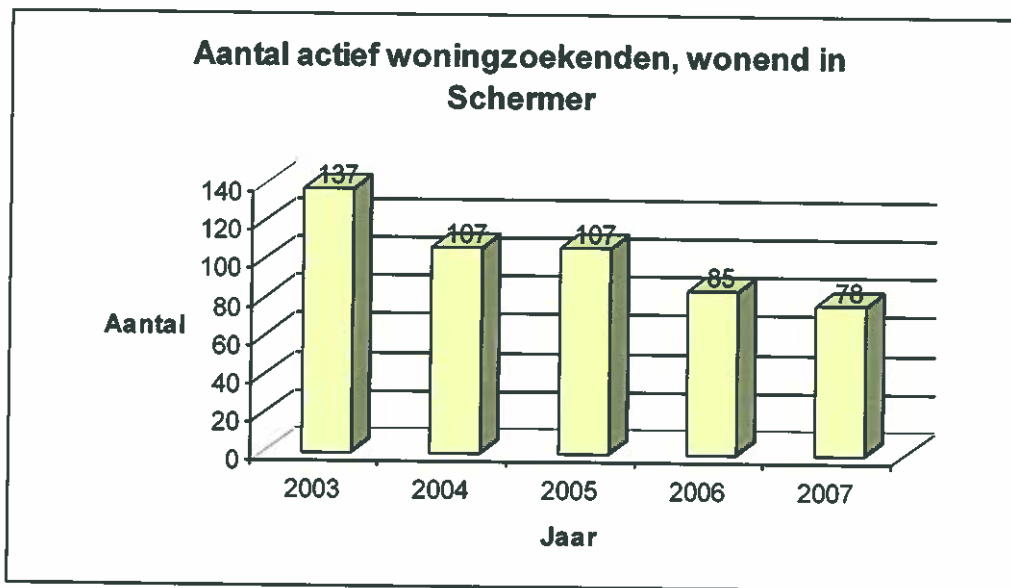
*Gegevens 2004 ontbreken



(Bron: SVNK)

In het algemeen geldt dat (relatief) vaak in de eigen gemeente wordt gezocht. Daarnaast blijkt verder uit rapportages van SVNK dat Schermer populair is bij woningzoekenden uit Heerhugowaard en bij woningzoekenden van buiten de regio.

Het aantal actief woningzoekenden dat in Schermer woonachtig is, ziet er als volgt uit.



(Bron: SVNK)

5. Ontwikkeling wonen/zorg

Voor de berekening van de behoefte aan zorg en aangepaste woningen wordt uitgegaan van het aantal 65+-ers. De ontwikkeling van deze categorie binnen Schermer geeft een enorme stijging te zien, zoals te zien is in de tabel hieronder.

	Totaal 65+	75+
2007	638	220
2025	1.348	676
Stijging	111%	207%

Tabel 12: Stijging van aantal ouderen in Schermer (bron: De Verbinding)

Er zal dus rekening gehouden moeten worden met de groei van het aantal ouderen in de nieuwbouw.

In de aanbevelingen van De Verbinding wordt ten aanzien van wonen en zorg een onderscheid gemaakt in profielen:

Profiel 1: ouderen met weinig of geen beperkingen (relatief gezonde ouderen);
 Profiel 2: ouderen met mobiliteitsbeperkingen (trappen lopen, het huis verlaten en binnengaan en zich buitenshuis verplaatsen);
 Profiel 3: ouderen met mobiliteitsbeperkingen en beperkingen in de persoonlijke verzorging;
 Profiel 4: ouderen met veel beperkingen.
 De groep dementerende ouderen is uit deze vier profielen gelicht en in een apart profiel geplaatst omdat een deel van deze groep (circa 30%) sowieso in aanmerking komt voor 24 uurszorg en toezicht (intramuraal wonen).

Ontwikkeling zorgvraag

Voor de jaren 2010, 2015, 2020 en 2025 is voor de totale gemeente Schermer op basis van de planningsnormen van het College Bouw de volgende ontwikkeling in de zorgvraag bepaald.

	2010		2015		2020		2025		perc. groei
	Aantal	Groei	Aantal	Groei	Aantal	Groei	Aantal	Groei	
Profiel 2	54	nvt	70	16	76	6	85	9	
Profiel 3	52	nvt	68	16	74	6	82	8	
Totaal	106	nvt	138	32	150	12	167	17	58

Tabel 13: Ontwikkeling zorgvraag Schermer (bron: De Verbinding)

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat de verwachte vraag naar zorg in de periode tot 2025 met gemiddeld 58% toeneemt.

Er is ook gekeken naar de ontwikkeling van de zorgvraag in de kern Stompnetoren. Bij de berekening is het percentage 65-plussers per kern op 1-1-2007 ook aangehouden voor de prognose tot 2025.

	2007	2010	2015	2020	2025
kern Stompnetoren	170	230	301	327	364
profiel 2 (6,3%)	11	15	19	21	23
profiel 3 (6,1%)	10	14	18	20	22

Tabel 14: ontwikkeling van de zorgvraag naar huisvestingsprofielen kern Stompnetoren (bron: De Verbinding)

In Stompnetoren zal de zorgvraag dus ongeveer groeien met 100%. Van 21 in 2007 tot 45 in 2025, profiel 2 en 3 samen genomen.

Het aanbod in 2007

Hieronder wordt de huidige situatie van het huisvestingsaanbod in Schermer weergegeven. Er is een inventarisatie gemaakt van de aanwezigheid van geschikte woningen (profiel 2) en van de huisvesting in de categorie verzorgd wonen (profiel 3). Daarin zijn de resultaten van het screenen op aanpasbaarheid van de huisvesting van de craties verwerkt. Van de bestaande voorraad van 2106 woningen zijn 275 woningen na 1997 gebouwd. Er is een inschatting gemaakt op geschiktheid van het aantal woningen in de particuliere voorraad. Dit is in dit overzicht verwerkt ¹.

	Profiel 2	Profiel 3	Bouwkundig-functionele kwaliteit
Stompnetoren			***
Grootschermer			
Oterleek			
Schermerhorn	6	24	*

Tabel 15: aanbod 2007 (bron: De Verbinding)

Codes: geschikt* aanpasbaar** meer geschikt te maken*** niet aanpasbaar****.

¹ opgave van de gemeente Schermer oktober 2007

Van de 28 appartementen in Schermerhorn zijn 16 appartementen bestemd voor mensen met een zorgindicatie (zo nodig zorgondersteuning door Zorgcirkel Waterland) en 4 appartementen zijn verhuurd aan zelfstandig wonende verstandelijk gehandicapten (ondersteuning door Esdegé Reigersdaal). 8 appartementen zijn voor mensen zonder een indicatie. We rekenen 24 appartementen toe aan profiel 3.

In de particuliere voorraad zijn 6 appartementen als geschikt gekwalificeerd. N.B. deze woningen zijn meegeteld, maar het is de vraag of deze woningen beschikbaar zijn/kunnen komen voor de doelgroep.

Ontwikkelingen in het aanbod

- Voor het centrum van Stompvoren wordt onderzocht of daar een herontwikkeling kan plaatsvinden door het bij elkaar brengen van een winkelveorziening, horeca, een multifunctionele ruimte, een klein instructiebad, een peuterschool en het verplaatsen van sportvelden, waardoor tevens woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit plan verkeert nu in een fase, waarin moet worden aangegeven hoeveel en welk type woningen gerealiseerd moeten worden. De nota van uitgangspunten en randvoorwaarden is in december 2007 vastgesteld.
- In de kern Stompvoren is ook sprake van een complex van 10 verouderde ouderenwoningen, die Wooncompagnie op niet al te lange termijn wenst te vernieuwen. Deze woningen grenzen aan de locatie, waar nu nog het bovengenoemde instructiebad en de peuterschool gevestigd zijn. Indien deze verplaatst kunnen worden, zou ook deze ruimte wellicht benut kunnen worden voor meer woningen voor ouderen.
- Aansluitend aan de kern Zuidschermer ligt een plan voor de bouw van 26 woningen, waarvan 8 appartementen in de sociale sector, bedoeld voor starters. In het plan zijn nog 2 kleinere koopwoningen opgenomen, waarvan nog niet vaststaat of deze bijvoorbeeld specifiek voor senioren bestemd kunnen worden.
- In Grootschermer staan eveneens verouderde ouderenwoningen. Wooncompagnie heeft een plan voorgelegd voor nieuwbouw op deze plek, uitgaande van 15 grondgebonden woningen, waarvan 10 zorgwoningen en 5 starterswoningen.
- In Oterleek zal op de plek van 5 verouderde ouderenwoningen een gebouw met 10 appartementen worden gerealiseerd, waarschijnlijk een combinatie van jongeren- en seniorenhuisvesting. Een definitief plan moet nog worden ingediend.
- Voor het buitengebied geldt, dat er initiatieven kunnen komen voor bijvoorbeeld zorgboerderijen en gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor o.a. seniorenwoningen. Er is inmiddels sprake van diverse initiatieven, zie paragraaf 3.4 en 3.8