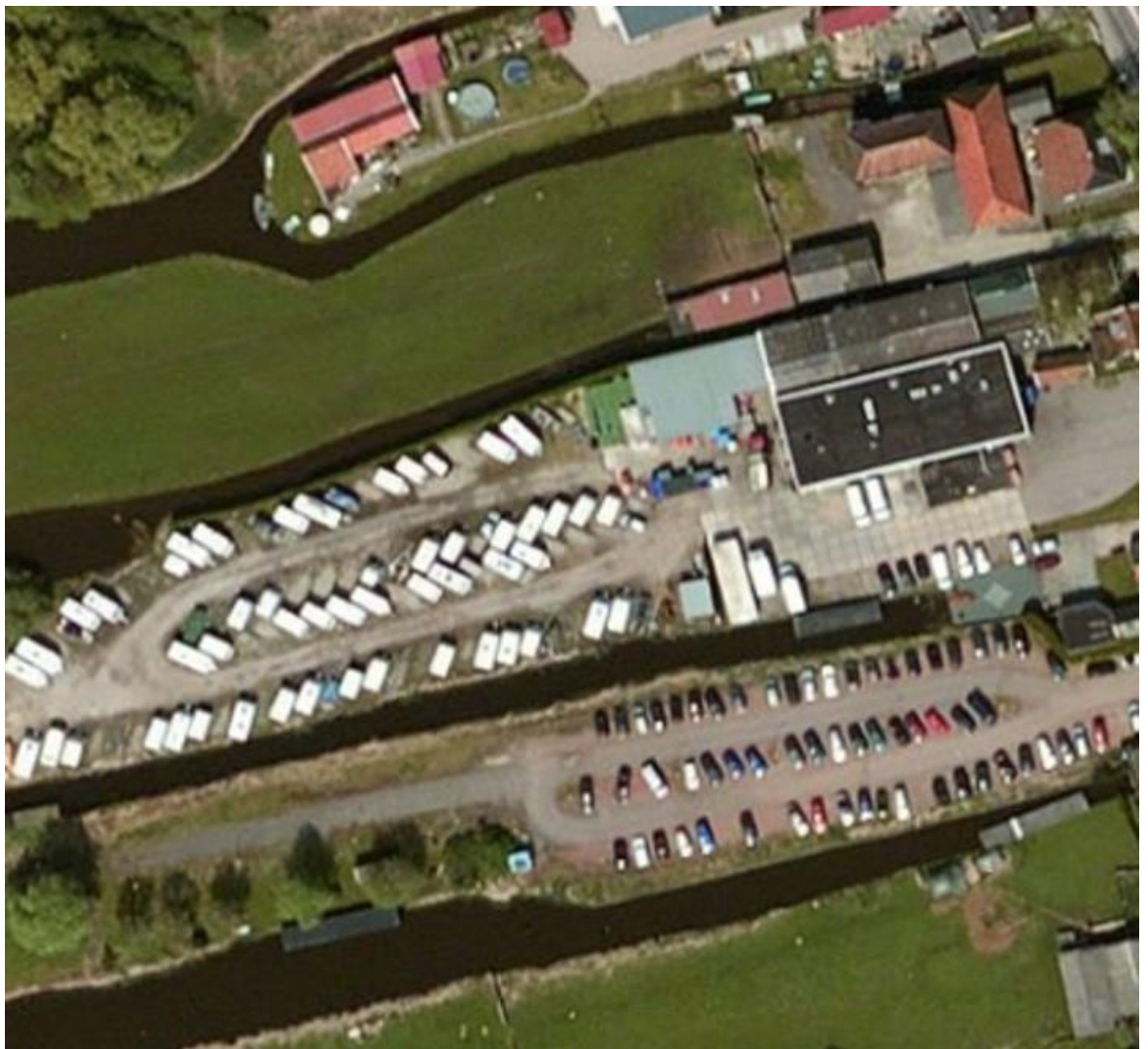


LADDERONDERBOUWING LOCATIE VOET, OOSTZAAN

15 DECEMBER 2017



LADDERONDERBOUWING LOCATIE VOET, OOSTZAAN

15 DECEMBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

15 december 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Wonen

Drs. Frans Wittenberg

Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Kalliste Woningbouwontwikkeling



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.419

Referentie: Eindrapportage 2017.G.419 Kalliste LDV Oostzaan 151217

1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	
1.2	VRAAGSTELLING	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE.....	7
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING.....	10
3.1	LOCATIEGEGEVENS	
3.2	PROJECTGEGEVENS	
4	BELEIDSKADER.....	13
4.1	GEMEENTELIJK BELEID	
4.2	REGIONAAL BELEID	
4.3	PROVINCIAAL BELEID	
5	ONTWIKKELING VAN VRAAG	15
5.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3	GEWENSTE WONINGTYPEN	
6	ONTWIKKELING VAN AANBOD	20
6.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2	HUIDIG AANBOD	
6.3	TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE (VOORHEEN TREDE 1).....	24
7.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE VOET FASE II	
7.4	LOCATIE VOET LIGT BINNEN BSG	

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op de locatie Voet aan het Noordeinde in Oostzaan ontwikkelt Kalliste 28 grondgebonden woningen. De beoogde ontwikkeling is wat betreft inrichting en opzet identiek aan Wonen aan het Twiske fase 1 en 2 in Oostzaan. Op de ontwikkelingslocatie is momenteel vleesgroothandel Cor Voet gevestigd. Ook het naastgelegen woonhuis (Noordeinde 59) maakt deel uit van het plangebied

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan vereist. Daarvoor is een onderbouwing van de woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) nodig. Kalliste heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt sinds 1 juli jl. “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.”

Omdat de locatie Voet binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt (zie paragraaf 7.4), gaat deze onderbouwing alleen op de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling aan het Noordeinde te Oostzaan.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de woningen die worden voorzien in de herinrichting van locatie Voet in Oostzaan?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen een behoefte?
6. Ligt de locatie Voet binnen bestaand stedelijk gebied?

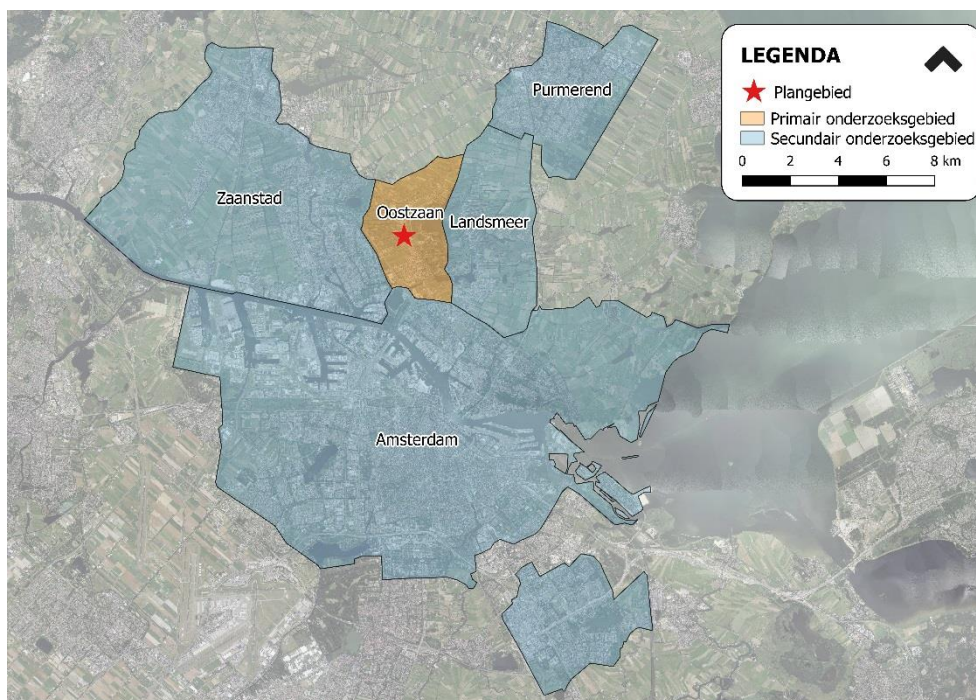
2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefteaming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen Oostzaan en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Oostzaan (Figuur 1).

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED



Bron: CBS Statline (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Som over de periode 2011-2015

Van alle verhuizingen naar Oostzaan, komt 55% uit andere gemeenten (Tabel 1). Hiermee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf.

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN UIT OOSTZAAN (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar Oostzaan vanuit andere gemeenten	1.685	55%
Verhuisde personen binnen Oostzaan	1.375	45%
<i>Totaal verhuisde personen in Oostzaan</i>	<i>3.060</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waarmee Oostzaan de sterkste verhuisrelatie heeft, zijn Amsterdam, Landsmeer, Purmerend en Zaanstad. Deze gemeenten vormen samen de woningmarktregio (het secundair onderzoeksgebied). Het aantal verhuisbewegingen vanuit het aangrenzende Wormerland naar Oostzaan is te gering in vergelijking met verhuisbewegingen uit andere gemeenten om mee te nemen in het secundair onderzoeksgebied.

In de periode 2011-2015 was ruim 73% van de instromers in de gemeente Oostzaan afkomstig uit één van deze gemeenten (Tabel 2). Vooral met buurgemeenten Amsterdam en Zaanstad heeft Oostzaan een zeer sterke verhuisrelatie: 42% van de instromers in de gemeente Oostzaan is afkomstig uit Amsterdam en 23% is afkomstig uit Zaanstad. Van buiten de woningmarktregio is de instroom relatief gering. Zo zijn de gemeenten Almere, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer en Hoorn elk goed voor 1% à 2% van het totale aantal verhuizingen naar de gemeente Oostzaan.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE OOSTZAAN (2011-2015)

VERTREKGEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Amsterdam	710	42%
Landsmeer	55	3%
Purmerend	75	5%
Zaanstad	390	23%
Woningmarktregio	1.230	73%
Overige gemeenten (o.a. Almere, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer en Hoorn)	455	27%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Oostzaan vanuit andere gemeenten	1.685	100%

Bron: CBS Statline (2017)

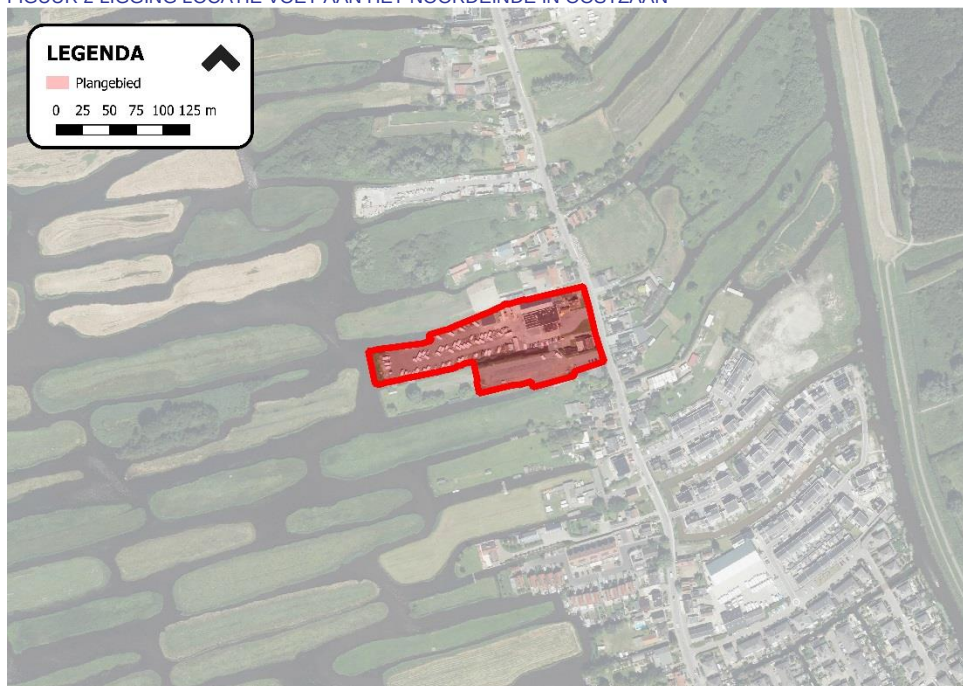
3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor locatie Voet. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van locatie Voet. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en -segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie ligt aan het Noordeinde in de gemeente Oostzaan (Figuur 2). Nabijgelegen kernen Zaandam, Purmerend en Amsterdam zijn in respectievelijk 15, 20 en 25 minuten per auto bereikbaar. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Zaandam (6 km), Station Purmerend Weidevenne (8 km) en Station Amsterdam Centraal (9 km).

FIGUUR 2 LIGGING LOCATIE VOET AAN HET NOORDEINDE IN OOSTZAAN



Bron: PDOK, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Momenteel bevinden zich op de locatie een woning, een vleesgroothandel en een caravanstalling. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie momenteel deels een enkelbestemming 'wonen', deels een enkelbestemming 'bedrijf' met als functieaanduiding 'pluimveeslachterij', een enkelbestemming 'verkeer – parkeren' en een enkelbestemming 'agrarische met waarden' met als functieaanduiding caravanstalling (Figuur 3).

In de beoogde ontwikkeling zal het oostelijk deel van de locatie in het nieuw op te stellen bestemmingsplan een enkelbestemming 'wonen' toebedeeld krijgen en het westelijk deel 'agrarisch met waarden (weide)'.

FIGUUR 3 PLANLOCATIE VOET IN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Bureau Stedelijke Planning

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 tot 13.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. De gemeente Oostzaan behoort met circa 4.000 huishoudens tot (centrum)dorps woonmilieu

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015). Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum
- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De woonwensen worden in het WoON2015 vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen

voor deze Ladderonderbouwing, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk 5 en 6.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

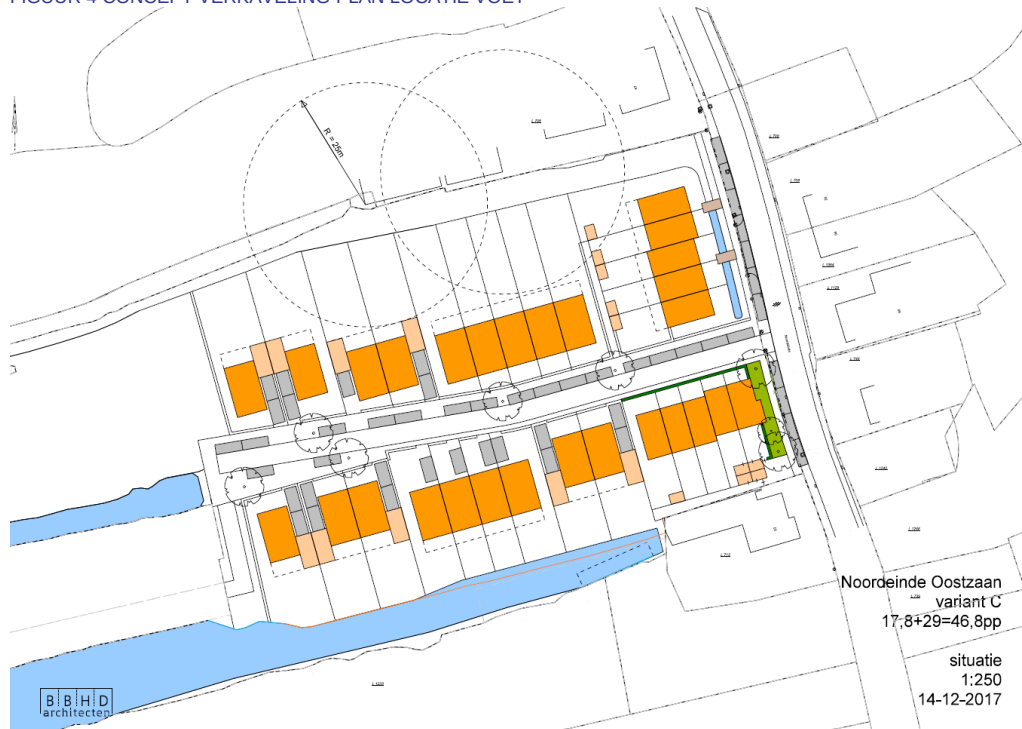
In totaal zijn er op locatie Voet 28 grondgebonden woningen voorzien (Tabel 3 & Figuur 4). Het gaat om zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen als tussen- en hoekwoningen.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA LOCATIE VOET

WONINGTYPE	WONINGEN (AANTAL)
Vrijstaande woningen	3
Twee-onder-een-kapwoningen	6
Tussen- en hoekwoningen	19
Totaal	28

Bron: Kalliste Woningbouwontwikkeling

FIGUUR 4 CONCEPT VERKADELING PLAN LOCATIE VOET



Bron: Kalliste Woningbouwontwikkeling

4 BELEIDSKADER

4.1 GEMEENTELIJK BELEID

In de *Woningmarktverkenning gemeente Oostzaan (2012)* worden de volgende kansrijke consumentenprofielen genoemd:

- jonge starters (huur en goedkope koopwoningen);
- lokale doorstromers (grote en passende woningen);
- senioren (kleine appartementen, alternatieve woningen);
- postmoderne stedelingen (landelijk en dorps woonmilieu).

Verder wordt in de Woningmarktverkenning geconstateerd dat er behoefte is aan 70.000 woningen in het dorps woonmilieu binnen de hele stadsregio. Dit biedt kansen voor Oostzaan vanwege het dorps woonmilieu van de gemeente, in combinatie met de directe nabijheid van Amsterdam.

Bovendien worden in de Woningmarktverkenning de volgende woningtypen als markttechnisch kansrijk gezien:

- goedkopere compacte woningen in zeer kleinschalige projecten die aansluiten bij de dorps sfeer en maatvoering;
- huurwoningen voor senioren met zorgindicatie waarin effectief zorg kan worden geboden in een kleinschalig milieu;
- grotere koopwoningen in een dorps of landelijke setting.

Het programma voor de locatie Voet sluit grotendeels aan op bovengenoemde kansrijke woningtypen. De woningen bevinden zich in een kleinschalig milieu en een dorps setting, ook worden er grote koopwoningen ontwikkeld.

4.2 REGIONAAL BELEID

In het *Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 t/m 2020, Stadsregio Amsterdam* (SRA) staan de volgende doelen centraal:

- tegemoet komen aan de snel groeiende woningbehoefte om de prijzen niet te snel te laten stijgen;
- nieuwe plekken voor woningbouw zoeken door transformatie en benutten van vastgoed;
- het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt.

Door de transformatie van een bedrijfslocatie en het toevoegen van woningen aan de overspannen woningmarkt in de regio Amsterdam, komt de woningbouw op de locatie Voet goed tegemoet aan bovenstaande doelen.

De SRA is per 1 januari jl. opgeheven. De taken voor wonen zijn overgegaan naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de deelregio's. Oostzaan ligt in de deelregio Zaanstreek-Waterland.

De groeiopgave voor de MRA bedraagt 250.000 woningen tot 2040. Het indicatief woningbouwprogramma voor de MRA omvat in totaal 57.500 nieuw te bouwen woningen over de periode 2016-2020. Daarvan zijn 7.100 woningen voorzien in de deelregio Zaanstreek-Waterland waar ook Oostzaan deel van uitmaakt. Gemiddeld komt dat neer op 11.500 woningen per jaar in de MRA waarvan 1.420 in Zaanstreek-Waterland.

In het kader van Trede 1 van de Ladder van Duurzame Verstedelijking concludeert het RAP dat bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte is aan alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu.

Wat betreft Trede 2 van de Ladder, meldt het RAP dat de harde binnenstedelijke plannen onvoldoende zijn om aan de vraag naar woningbouw te voldoen. Daarnaast is de druk op de ruimte groot: enerzijds om in de grote woningvraag te voorzien, en anderzijds om voldoende ruimte te houden voor natuur en recreatie. Daarom is het belangrijk om de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. In kleine kernen zijn woningbouwplannen van groot belang voor het behoud van de leefbaarheid.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

De Structuurvisie Noord-Holland verwacht een toename woningvoorraad van 200.000 woningen tot 2040. In het bijzonder in het zuiden van de provincie. Door bevolkingsafname en vergrijzing zullen er meer ouderen en één- en tweepersoonshuishoudens wonen. De woningbehoefte voor deze doelgroepen is in het noorden groter dan in het zuiden.

Per 1 maart 2017 is een nieuwe PRV in werking getreden. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Trede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Trede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Vanaf 1 maart jl. volgt de provincie wat betreft de Ladder dus het Rijksbeleid.

5 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende tien jaar wordt in de gemeente Oostzaan een huishoudenstoename van circa 7% verwacht.
- In Amsterdam en Zaanstad is er met respectievelijk 11% en 10% sprake van flinke huishoudensgroei. In Amsterdam is de absolute groei met circa 52.450 huishoudens het sterkst.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Oostzaan groeit in de periode 2017-2027 met 290. Voor de gehele woningmarktregio bedraagt deze groei 61.500 extra huishoudens (Tabel 4).
- Er ontstaat een extra woningbehoefte van 61.500 in de woningmarktregio in de periode 2017-2027. Oftewel een jaarlijkse woningbehoefte van circa 6.150 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)

GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2017)	AANTAL HUISHOUDENS (2027)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027)
Oostzaan	4.050	4.340	290 (+7%)
Amsterdam	462.130	514.580	52.450 (+11%)
Landsmeer	4.840	5.340	500 (+10%)
Purmerend	35.810	37.360	1.550 (+4%)
Zaanstad	69.120	75.830	6.710 (+10%)
Woningmarktregio	575.950	637.450	61.500 (+11%)

Bron: Primos (2016), bewerking Bureau Stedelijke Planning

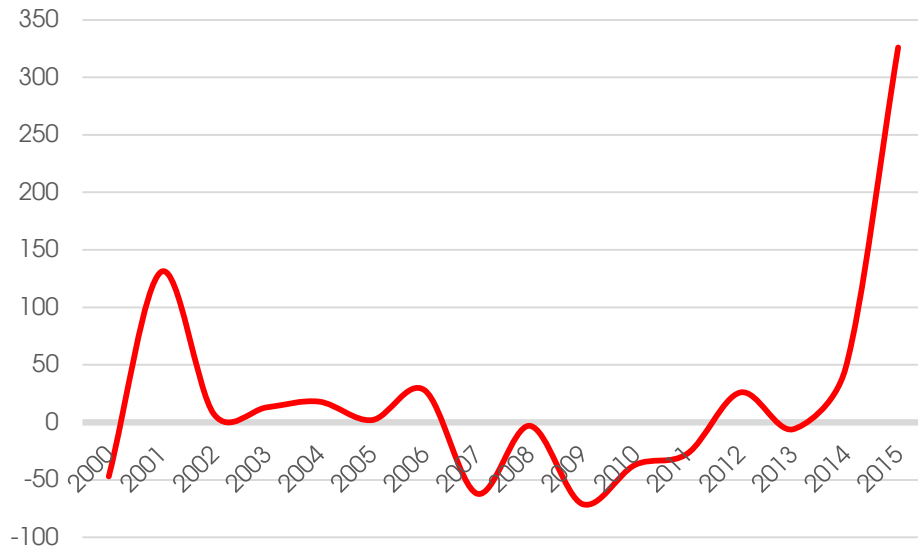
5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Oostzaan vertoonde de afgelopen 15 jaar sterke schommelingen (Figuur 5). Na een grote instroom in 2001 bleef het migratiesaldo vijf jaar gering positief. Vanaf 2007 werd het

migratiesaldo negatief. Vanaf 2014 is er een zeer sterke instroom zichtbaar, met 2015 als absoluut recordjaar (+325).

- Oostzaan is dus toenemend populair onder huishoudens uit de regio.

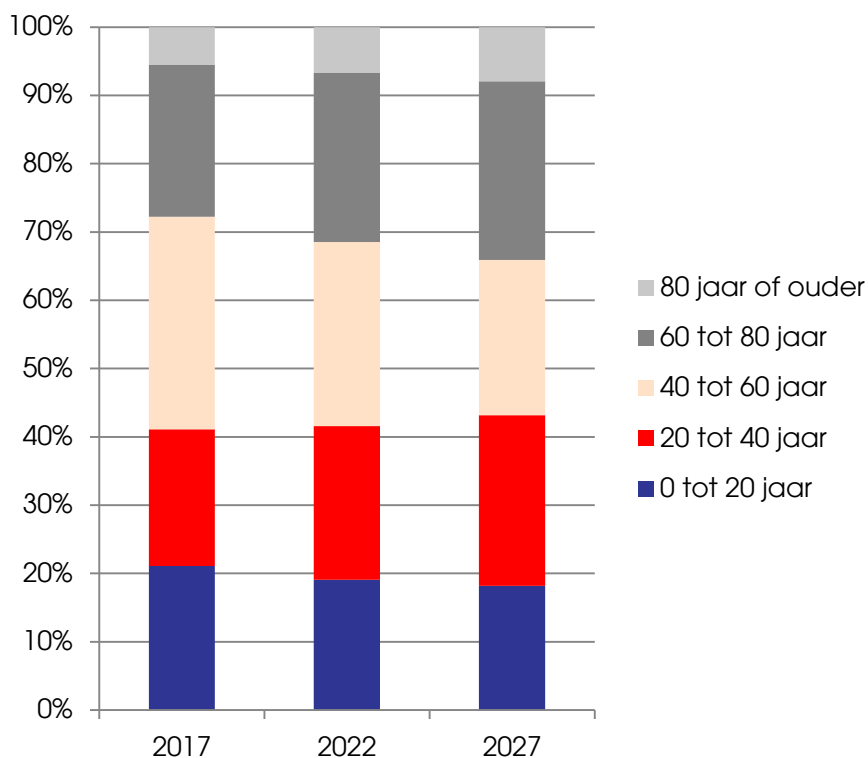
FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE OOSTZAAN (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijst de gemeente Oostzaan: de leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. Ook het aandeel van de groep tussen de 20 en de 40 jaar neemt de komende tien jaar toe (Figuur 6).
- Ondanks de vergrijzing blijft Oostzaan dus relatief jong.

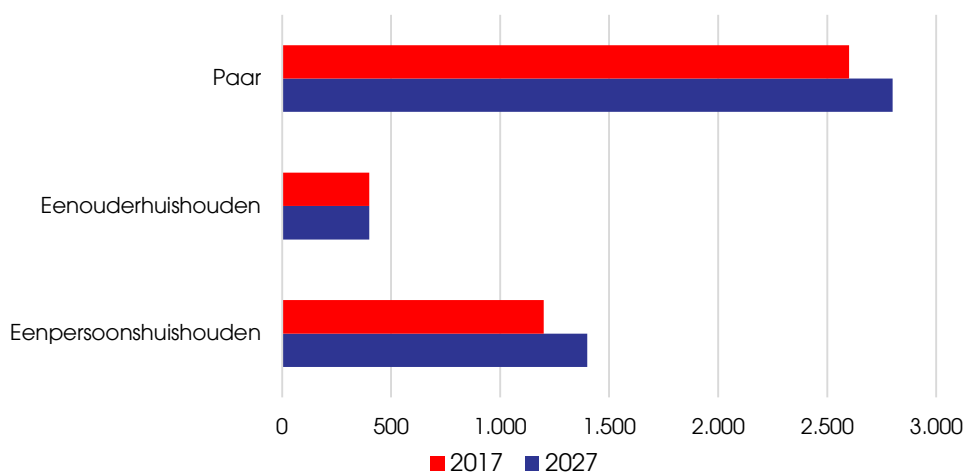
FIGUUR 6 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE OOSTZAAN (2017-2027)



Bron: CBS Statline (2017)

- Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling. Het aantal eenpersoonshuishoudens in Oostzaan neemt toe. Ook het aantal paren neemt in aantal toe. Het aantal eenouderhuishoudens blijft stabiel (Figuur 7).
- In deze prognoses is de trend van gezinnen die vanuit Amsterdam naar Oostzaan trekken duidelijk zichtbaar.

FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE OOSTZAAN (2017-2027)



Bron: CBS Statline (2015)

- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Oostzaan € 41.700 en ligt hiermee veel hoger dan het Nederlands gemiddelde van €35.100 (CBS, 2014).

5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio (Tabel 5).

De gemeente Amsterdam maakt deel uit van de woningmarktregio Oostzaan. In Amsterdam overheerst logischerwijs de voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Hierdoor is het percentage met voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu relatief klein. Rekening houdend met een groei van 61.500 huishoudens in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 4.920 woningen.

TABEL 5 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2017-2027

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	8%	4.920

Bron: Primos (2016), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in de woningmarktregio is vervolgens de vraag naar woningtypen en -segmenten berekend, gebaseerd op de woonwensen in (centrum)dorpse woonmilieus (Tabel 6).

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN –SEGMENTEN IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2017-2027

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Grondgebonden woningen	60%	2.950
Appartementen	40%	1.970
Koopwoningen	65%	3.200
<i>Waarvan koop tot € 210.000</i>	<i>40%</i>	<i>1.280</i>
<i>Waarvan koop van € 210.000 tot € 350.000</i>	<i>38%</i>	<i>1.220</i>
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	<i>22%</i>	<i>700</i>
Huurwoningen	35%	1.720
<i>Waarvan sociale huur²</i>	<i>68%</i>	<i>1.170</i>
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	<i>32%</i>	<i>550</i>
Totaal	100%	4.920

Bron: Primos (2016), WoON2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² Dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan € 710,68

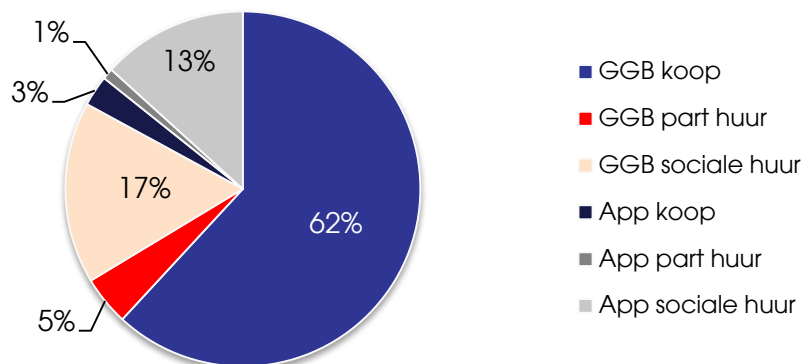
6 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Oostzaan heeft een voorraad van circa 3.900 woningen. Oostzaan bestaat voor 83% uit grondgebonden woningen tegenover een Nederlands gemiddelde van 65% (Figuur 8).
- Ook koopwoningen zijn relatief veel aanwezig in de Oostzaanse woningvoorraad (62%).

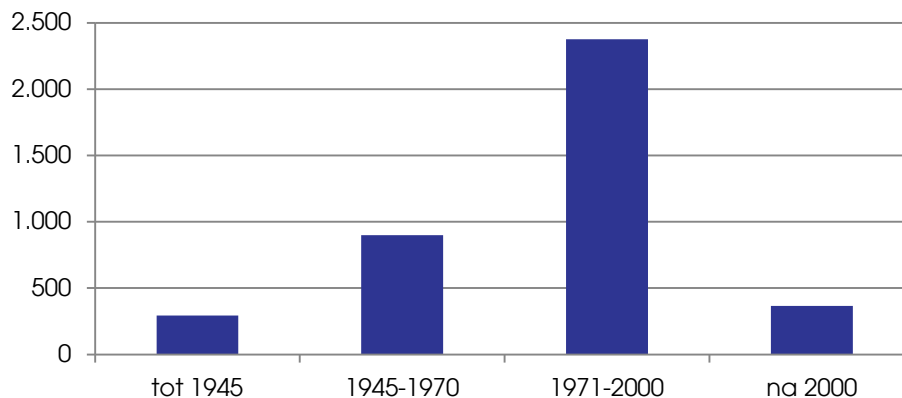
FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD OOSTZAAN NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- Het grootste aandeel van de woningen in de gemeente Oostzaan is tussen 1971 en 2000 gebouwd. In Oostzaan is 60% van de woningen tussen 1971 en 2000 gebouwd tegenover 43% in Nederland als geheel. Verder zijn er relatief minder woningen van voor 1945 dan in Nederland als geheel (7% tegenover 19%) (Figuur 9).

FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD OOSTZAAN NAAR BOUWJAAR

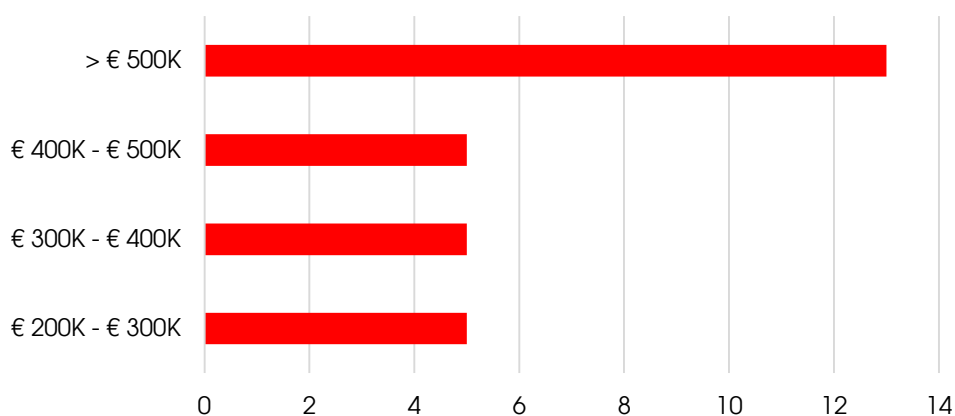


Bron: Syswov (2017)

6.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Oostzaan staan momenteel 28 woningen te koop³. Dit bestaat enkel uit grondgebonden woningen
- Circa 1% van de totale voorraad koopwoningen in de gemeente Oostzaan staat te koop. Dit ligt ruim onder het percentage van 2%-frictieleegstand: de koopmarkt in Oostzaan is dus zeer krap.
- De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het prijssegment €500.000 en hoger (Figuur 10). De overige aangeboden koopwoningen zijn evenredig verdeeld over de prijscategorieën tussen €200.000 en €500.000.
- De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak groter dan 150 m².

FIGUUR 10 HUIDIGE AANBOD GRONDGEBONDEN WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE OOSTZAAN



Bron: Funda, situatie juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Inventarisatie Funda aanbod in gemeente Oostzaan op 02-06-2017

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In de woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van 30.940 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7).
- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio.

TABEL 7 PLAN AANBOD WONINGMARKTREGIO

	TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	TOTALE ZACHTE PLANCAPACITEIT (2017-2027)
Oostzaan	10	55
Amsterdam	28.655	38.140
Landsmeer	55	145
Purmerend	1.155	765
Zaanstad	1.065	7.500
Woningmarktregio	30.940	46.605

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2017)

- Naast harde plannen, bestaan er tevens veel zachte plannen in de woningmarktregio, 46.605 woningen in totaal. Of en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden is echter onzeker.
- Alleen de harde plancapaciteit is daarom in de behoefte-raming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit in de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- Binnen de woningmarktregio gelden alleen Landsmeer en Oostzaan als gehele gemeente tot (centrum)dorps woonmilieu. Ook binnen de gemeente Zaanstad zijn harde plannen in een (centrum)dorps woonmilieu te vinden. Amsterdam en Purmerend vormen beide een stedelijk woonmilieu.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar woningtypen en (prijs)segmenten in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)
Grondgebonden woningen	400
Appartementen	125
Koopwoningen	445
Waarvan koop tot € 210.000	40
Waarvan koop van € 210.000 tot € 350.000	280
Waarvan koop duurder dan € 350.000	125
Huurwoningen	80
Waarvan sociale huur	80
Waarvan vrijesectorhuur	0
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	525

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

De grootste projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus de woningmarktregio zijn:

- **Tuinwijk, Zaanstad:** In deze ontwikkellocatie aan de rand van Assendelft zijn vanaf 2017 80 grondgebonden woningen gepland in de hogere prijsklassen (Figuur 11).
- **Waterschouw, Zaanstad:** Deze ontwikkelingslocatie bevindt zich eveneens in Assendelft. Vanaf 2017 staan hier nog 71 woningen gepland.

FIGUUR 11 PLAN TUINWIJK IN ASSENDELFT



Bron: Besaen.nl

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE (VOORHEEN TREDE 1)

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). Er is in de woningmarktregio een behoefte van in totaal 30.560 woningen. De 28 woningen die zijn voorzien op locatie Voet passen hier ruimschoots binnen. Ook enkel binnen de gemeente Oostzaan is meer dan voldoende Ladderruimte.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Oostzaan	290	10	+280
Woningmarktregio	61.500	30.940	+30.560

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. Primos-prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op locatie Voet berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen, huurwoningen en de diverse prijssegmenten in koop en huur. De kolom behoefte is ontleend aan Tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan Tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	2.950	400	+2.550

Appartementen	1.970	125	+1.845
Koopwoningen	3.200	445	+2.755
Waarvan koop tot € 210.000	1.280	40	+1.240
Waarvan koop van € 210.000 tot € 350.000	1.220	280	+940
Waarvan koop duurder dan €350.000	700	125	+575
Huurwoningen	1.720	80	+1.640
Waarvan sociale huur	1.170	80	+1.090
Waarvan vrijesectorhuur	550	0	+550
Totaal aantal woningen	4.920	525	+4.395

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Voor alle woningtypen en (prijs)segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio.
- Deze ruimte is voldoende om de 28 geplande grondgebonden woningen op locatie Voet te realiseren.
- Zowel voor koop- als huurwoningen is er voldoende Ladderruimte. Tevens bestaat de mogelijkheid om woningen in alle koopklassen en zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur te realiseren.

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

TABEL 11 SAMENVATTING ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+2.550
Appartementen	+1.845
Koopwoningen	+2.755
Waarvan koop tot € 210.000	+1.240
Waarvan koop van € 210.000 tot € 350.000	+940
Waarvan koop duurder dan € 350.000	+575
Huurwoningen	+1.640
Waarvan sociale huur	+1.090
Waarvan vrijesectorhuur	+550

Totaal aantal woningen in (centrum)dorpse woonmilieus	+4.395
Kwantitatieve behoefte	+30.560

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE VOET FASE II

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 28 geplande woningen op locatie Voet in Oostzaan passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 30.4560 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 4.395 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- De 28 woningen op locatie Voet passen ook binnen de kwalitatieve ruimte aan grondgebonden woningen (+2.550).
- Er bestaat ruim voldoende ruimte voor ontwikkeling van zowel koop- als (sociale) huurwoningen binnen een (centrum)dorps woonmilieu.
- In alle onderzochte prijssegmenten (huur en koop) is voldoende Ladderruimte beschikbaar. De woningen op locatie Voet kunnen dus in alle prijsklassen gerealiseerd worden.

Voor de geplande woningontwikkeling op locatie Voet in Oostzaan is op basis van de vereisten van Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. De woningen kunnen wat betreft Ladderruimte in alle typen en (prijs)segmenten gerealiseerd worden.

7.4 LOCATIE VOET LIGT BINNEN BSG

BESTAAND STEDELIJKE GEBIED >>

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): “een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

LOCATIE VOET >>

De gronden waarop de ontwikkeling van de 28 woningen op zijn voorzien zijn momenteel in gebruik als caravanstalling. In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Oostzaan uit 2013) heeft de locatie momenteel deels een enkelbestemming ‘bedrijf’ met als functieaanduiding ‘pluimveeslachterij’, een enkelbestemming ‘verkeer – parkeren’. Daarnaast is een deel van de locatie in gebruik als caravanstalling (bestemming ‘agrarisch met waarden’, functieaanduiding caravanstalling. Zie ook paragraaf 3.1.

De geplande woningbouw is binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan slechts voor een zeer klein deel voorzien op gronden die de bestemming ‘agrarisch met waarden’ en functieaanduiding caravanstalling hebben. Deze gronden zijn geasfalteerd. Een aanzienlijk groter deel van het plan betreft gronden met de functieaanduiding ‘caravanstalling’ die worden omgezet naar de functieaanduiding ‘weide’.

CONCLUSIE: LOCATIE VOET BETREFT BESTAAND STEDELIJKE GEBIED >>

De gronden met de bestemming ‘bedrijf’ en ‘verkeer – parkeren’ gelden als bestaand stedelijk gebied. Ook de caravanstalling geldt volgens het Bro als bestaand stedelijk gebied. De geasfalteerde caravanstalling is immers een vorm van infrastructuur. Er is op de locatie Voet dus geen sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is dus niet van toepassing.

Daarnaast wordt het overgrote deel van de huidige geasfalteerde caravanstalling omgezet naar weide en slechts een klein deel voor woningbouw benut. Per saldo zorgt de ontwikkeling van de locatie Voet dus zelfs voor een afname van het bestaand stedelijk gebied.

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Bestaand stedelijk gebied**

Een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Onderzoeksgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps, en landelijk.

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, “Primos-prognose”
- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2017, “Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl
- Provincie Noord-Holland 2017b, “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV)
- SRA 2016, “Regionaal ActieProgramma Wonen” (RAP)
- Rijksoverheid 2017a, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.