

LADDERONDERBOUWING VOET, OOSTZAAN

21 DECEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING VOET, OOSTZAAN

21 DECEMBER 2021

Status:

Concept

Datum:

21 december 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Hoge Gouwe 93

2801 LD Gouda

0182 - 689416

www.stedplan.nl

info@stedplan.nl

Team Wonen

Anouk Nelemans MSc

Jan Nico Wigboldus MSc

Voor meer informatie: Jan Nico Wigboldus MSc, jnw@stedplan.nl

Review:

Jan Nico Wigboldus MSc

In opdracht van:

Kalliste Woningbouwontwikkeling BV



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: 20210362

Referentie: 20210362_Oostzaan Ladderonderbouwing Voet_211221

	INLEIDING	5
1	LOCATIE EN PLAN	6
2	ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	8
3	BELEID	10
4	VRAAG	12
	4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN	
	4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG	
5	AANBOD	16
	5.1 HUIDIG AANBOD	
	5.2 GEPLAND AANBOD	
6	BEHOEFTE	19
	6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE VOET	

INLEIDING

In de gemeente Oostzaan zijn plannen voor woningbouw op de locatie Voet. De ontwikkellocatie Voet ligt aan de noordkant van Oostzaan.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van 27 woningen. Bureau Stedelijke Planning is door de gemeente gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Deze Ladder betreft een actualisatie van een eerdere Ladderonderbouwing uit 2017.

In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Oostzaan uit 2013) is het plangebied deels bestemd als wonen, deels als bedrijf, deels als parkeren en deels als agrarisch met waarden (met als functieaanduiding caravanstelling). Dit maakt het plangebied onderdeel van het bestaand stedelijk gebied¹. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Voet?

¹ Ook de caravanstelling geldt volgens het Bro als bestaand stedelijk gebied. De geasfalteerde caravanstelling is immers een vorm van infrastructuur.

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het plangebied Voet ligt aan de noordkant van Oostzaan (Figuur 1). De gemeente Oostzaan bestaat uit het dorp Oostzaan en een zestal buurtschappen: Achterdichting, De Haal, De Heul, Kerkbuurt, Noordeinde en Zuideinde. De gemeente Oostzaan heeft in totaal 4.059 huishoudens².

Het plangebied Voet ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het gebied de Voet grenst aan de weg Noordeinde. Nabijgelegen steden Zaandam, Purmerend en Amsterdam zijn in respectievelijk 10, 20 en 25 minuten per auto bereikbaar. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Zaandam (7 km), Station Purmerend Weidevenne (9 km) en Station Amsterdam Centraal (12 km).



FIGUUR 1 PLANGEBIED VOET
Bron: Bureau Stedelijke Planning

PLAN >>

In totaal zijn in het plangebied Voet 27 woningen voorzien (Figuur 2). Het plan sluit aan op de omgeving en heeft een groen en dorps karakter. Het plan voorziet volledig in grondgebonden koopwoningen waaronder rijwoningen, twee onder 1

² CBS – Peildatum 1 januari 2021

kap en vrijstaande woningen. In de rijwoningen behoren 5 woningen tot het sociale segment (19% - Blok 1 in Figuur 2).

PROGRAMMA	AANDEEL	AANTAL WONINGEN
Vrijstaande woningen	11%	3
Twee-onder-een-kap woningen	37%	10
Rijwoningen	52%	14
Totaal	100%	27

TABEL 1 WONINGBOUWPROGRAMMA VOET

Bron: Kalliste Woningbouwontwikkeling



FIGUUR 2 PLANIMPRESSIE VOET

Bron: Kalliste Woningbouwontwikkeling

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De planlocatie Voet voorziet in de ontwikkeling van een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. Oostzaan behoort met circa 4.059 huishoudens tot een (centrum)dorps woonmilieu. 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.

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In dit hoofdstuk komt het onderzoeksgebied, en -periode aanbod voor deze Ladderonderbouwing.

ONDERZOEKSGBIED >>

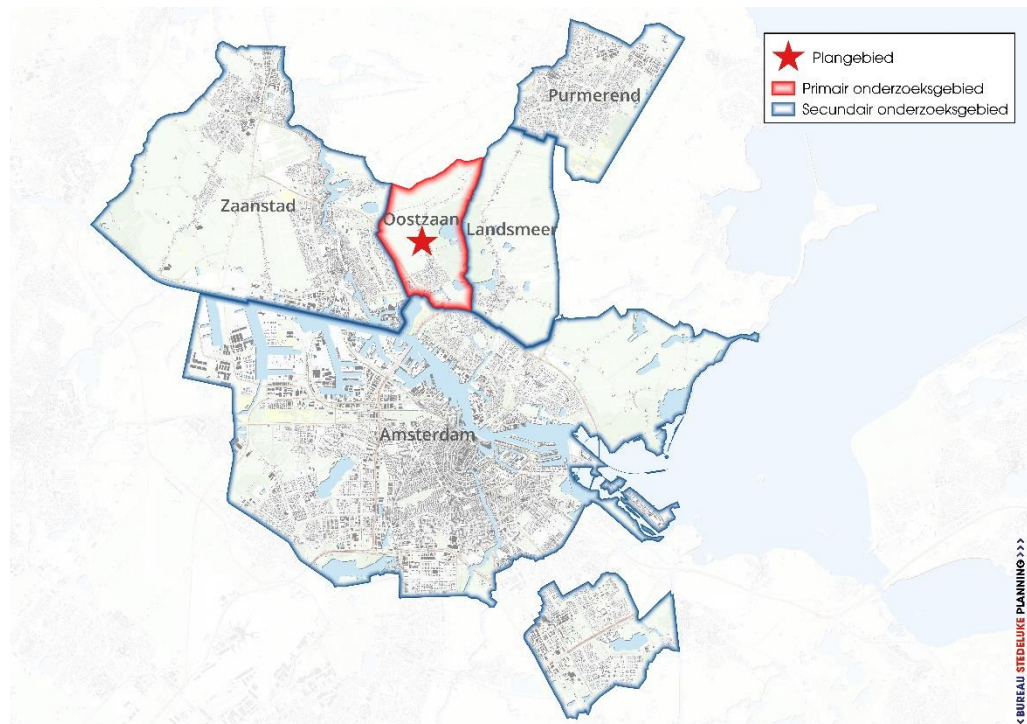
De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Rijk ten aanzien van de Ladder. Gelet op de omvang van Voet moet de behoefte regionaal worden onderbouwd. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt.

Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Oostzaan vindt 41% binnen de gemeente zelf plaats en komt 59% uit andere gemeenten in Nederland (Tabel 2). Daarmee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf. De omliggende gemeenten waarmee Oostzaan een sterke verhuisrelatie heeft zijn: Amsterdam, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend³. Gemeente Oostzaan is het primair onderzoeksgebied. De genoemde omliggende gemeenten vormen het secundair onderzoeksgebied (Figuur 3).

HERKOMST VERHUIZINGEN		AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Oostzaan		2.629	41%
Gemeenten Nederland		3.736	59%
	Amsterdam	1.676	26%
	Zaanstad	792	12%
	Landsmeer	148	2%
	Purmerend	130	2%
	<i>Uit overige gemeenten</i>	990	16%
Totaal		6.365	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE OOSTZAAN (2011-2020)
Bron: CBS (2021)

³ 1 januari 2022 wordt de gemeente Beemster aan Purmerend toegevoegd. Beemster wordt niet meegenomen in het onderzoeksgebied door de kleine verhuisrelatie van Beemster met Oostzaan (4 personen zijn in de periode 2011-2020 van Beemster naar Oostzaan verhuisd).



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2022-2032. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van de provincie, de regio en gemeente.

PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. Vraag en aanbod worden in beeld gebracht aan de hand van provinciale prognoses en de monitor plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt regionaal afgestemd.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose om zo het woningtekort in te lopen.

Omgevingsvisie NH2050

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV - 2019)

- Het project Voet valt onder de PRV wegens het Overgangsrecht (Artikel 46a) en wordt aan de PRV getoetst in plaats van aan de Omgevingsverordening NH2020.
- Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

REGIONAAL BELEID >>

Woonakkoord Regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025

Zaanstreek-Waterland is als woongebied zeer verscheiden met verschillende woonmilieus: van hoog stedelijk tot landelijk. De regio koestert die verscheidenheid.

De regio heeft een achttal afspraken gemaakt omtrent woningbouw:

1. Werken aan de eigen én regionale woningbehoefte (MRA);
2. Zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen;
3. Zoveel als mogelijk bouwen in de nabijheid van OV knooppunten in de stadsharten;
4. Versnellen van de woningbouwproductie;
5. Werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid;
6. Werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en de regionale woonruimteverdeling;
7. Werken aan de huisvesting van senioren en bijzondere doelgroepen;
8. Werken aan duurzaam, klimaatadaptatief en circulair bouwen en een gezonde leefomgeving.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Concept Woonvisie 2021-2030 gemeente Oostzaan

De gemeente zet in op:

- Een gemiddelde toevoeging van minimaal 30 woningen per jaar tot 2030. Om deze woningen te realiseren wordt de plancapaciteit uitgebreid. Dit wordt gerealiseerd door te verdichten, extra capaciteit te zoeken aan de linten van het dorp en het transformeren van locaties met een andere bestemming dan 'wonen', waar mogelijk in binnenstedelijk gebied;
- Zorgzame en inclusieve buurten;
- Een duurzaam thuis.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH2050 en het Woonakkoord Regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025 ligt Voet in bestaand verstedelijkt gebied.
- De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Voet in een (centrum)dorps woonmilieu met een groen en dorps karakter draagt bij aan de regionale verscheidenheid. De regio Zaanstreek-Waterland koestert die verscheidenheid.
- De woningbouwlocatie Voet wordt gerealiseerd door transformatie van gronden met een andere bestemming dan wonen en ligt in binnenstedelijk gebied. Dit sluit aan op het gemeentelijk woonbeleid.

**Voet sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
Voet voldoet aan de eisen die gesteld zijn.**

4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Holland (2021). De analyse van de kwalitatieve woningvraag is gebaseerd op het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en CBS (WoON2018) over het onderzoeksgebied in het geheel.

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN

UITBREIDINGSVRAAG >>

Het aantal huishoudens in de gemeente Oostzaan (primaire onderzoeksgebied) blijft gedurende de periode 2022-2032 groeien. In de gemeente Oostzaan wordt een groei van circa 3% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 125 (Tabel 3). Voor het gehele onderzoeksgebied (primair en secundair) wordt een groei van 12% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 71.505 huishoudens. Een groot aandeel van deze groei is afkomstig van Amsterdam.

GEMEENTE	2022	2032	2022-2032
Oostzaan	4.060	4.185	+125 (3%)
Amsterdam	480.005	539.645	+59.640 (12%)
Zaanstad	70.890	78.595	+7.705 (11%)
Landsmeer	4.945	5.090	+145 (3%)
Purmerend	37.080	40.970	+3.890 (10%)
Onderzoeksgebied	596.980	668.485	+71.505 (12%)

TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Provincie Noord-Holland (2021)

Gemeenten in de provincie Noord-Holland waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de provinciale prognose om zo het woningtekort in te lopen⁴.

- In het COROP-gebied Groot-Amsterdam⁵ was in 2021 een woningtekort geschat van 45.040 woningen (6,6%). Deze loopt de komende jaren op naar 48.590 woningen in 2025 (6,7%). Na 2025 wordt het tekort naar verwachting ingelopen tot een tekort van 38.920 woningen in 2030 (5,0%).

⁴ Woonagenda Provincie Noord Holland 2020

⁵ Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland

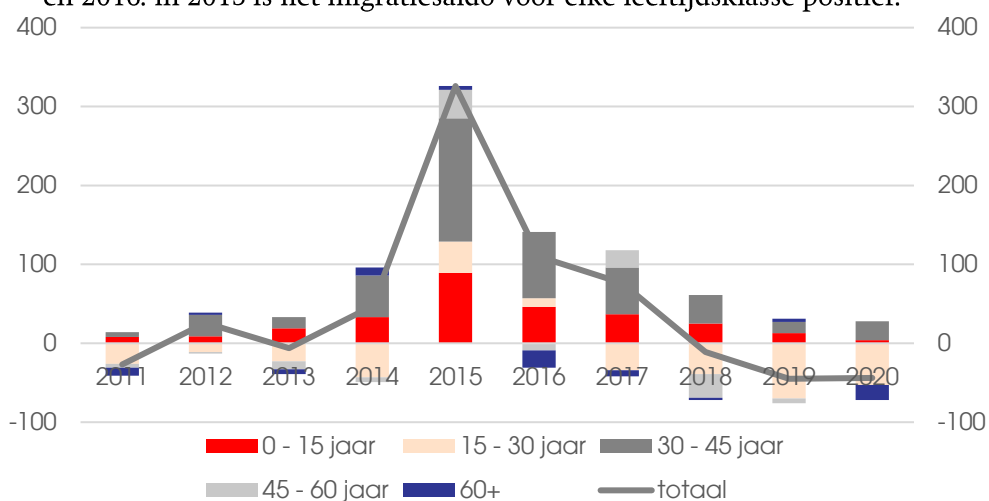
- De regio Zaanstreek-Waterland is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In de MRA was het woningtekort in 2021 geschat op 64.730 woningen (5,5%). Deze loopt in de komende jaren op tot 70.140 in 2025 (5,7%). In 2030 is het geschatte woningtekort 52.670 woningen (3,9%).

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING >>

De analyse van de demografische ontwikkeling is gebaseerd op het primaire onderzoeksgebied om een beeld te schetsen van de ontwikkeling van de Oostzaanse bevolking.

Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Oostzaan schommelt tussen 2011 en 2014 rond het nulpunt (Figuur 4). Vanaf 2014 stijgt het binnenlands migratiesaldo. Er vestigen zich meer personen in Oostzaan dan er vertrekken. In 2015 is de piek het hoogst. Vanaf 2018 daalt het binnenlands migratiesaldo wederom onder het nulpunt. Deze fluctuatie hangt samen met de woningbouw in Oostzaan⁶. Zo was er in 2015 een piek in de bouwproductie (circa 120 nieuwbouwwoningen) en ook een piek in het migratiesaldo van ruim 300 personen. In de jaren hierna nam de oplevering van nieuwbouw sterk af (5 woningen in 2018) en daalde het migratiesaldo naar ongeveer nul.

- Het migratiesaldo van de leeftijdsklassen 45 tot 60 jaar en 60 jaar en ouder fluctueert jaarlijks rond het nulpunt. Het ene jaar vertrekken er meer 45 tot 60 jarigen en/of 60 plussers dan zich er vestigen. Het andere jaar is dit omgekeerd. Het migratiesaldo van de leeftijdsklassen 0 tot 15 jaar en 30 tot 45 jaar is elk jaar positief. Dit duidt erop dat Oostzaan een gezinsgemeente is⁷.
- Het migratiesaldo van de leeftijdsklasse 15 tot 30 jaar is tussen 2011 en 2020 elk jaar negatief. Dit betekent dat er meer 15 tot 30-jarigen uit Oostzaan verhuizen dan zich er vestigen. Uitzonderingen zijn de jaren 2015 en 2016. In 2015 is het migratiesaldo voor elke leeftijdsklasse positief.



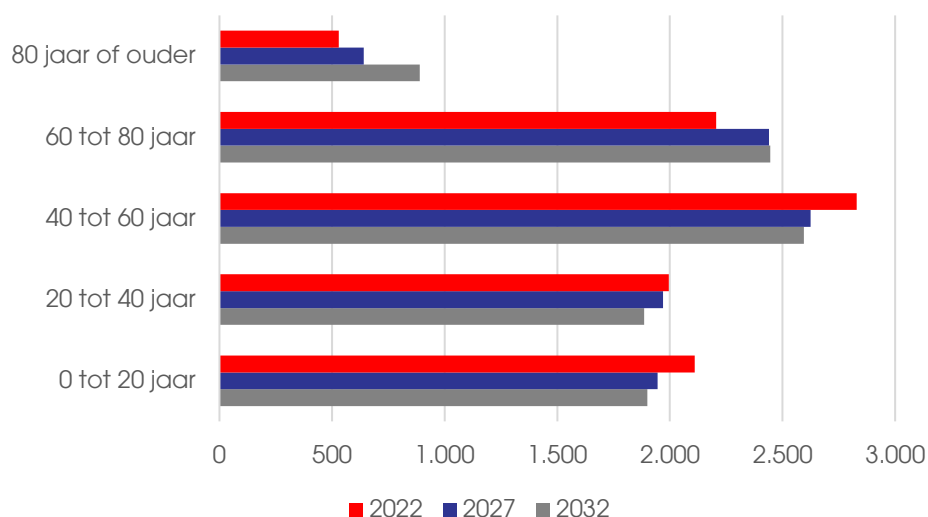
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE OOSTZAAN (2011-2020)

Bron: CBS (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁶ Bron: Concept Woonvisie 2021-2030 gemeente Oostzaan

⁷ Oostzaan heeft 42% meerpersoonshuishoudens met kinderen. In Nederland bestaat 33% van de huishoudens uit meerpersoonshuishoudens met kinderen. Bron: CBS (2021)

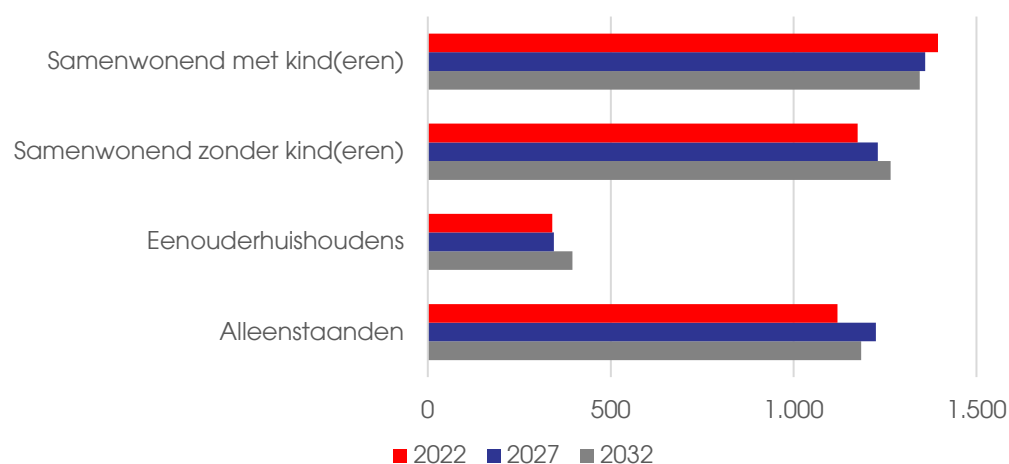
In de komende jaren vergrijst de gemeente Oostzaan (Figuur 5). De leeftijdsgroep 80 jaar en ouder neemt toe. Ook de leeftijdsgroep 60 tot 80 jaar neemt toe in de komende jaren. Na 2027 stabiliseert de omvang van deze leeftijdsgroep. De leeftijdsgroepen 40 tot 60 jaar, 20 tot 40 jaar en 0 tot 20 jaar nemen de komende jaren af.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE OOSTZAAN (2022-2032)

Bron: Provincie Noord-Holland (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). De groep alleenstaanden groeit het meest tot 2027, maar neemt daarna licht af. Een mogelijke verklaring hiervoor is het nu al relatief lage aandeel van eenpersoonshuishoudens⁸. De groep samenwonenden zonder kind(eren) blijft doorgroeien tot 2032. De groep samenwonenden met kind(eren) neemt af tot 2032. De eenouderhuishoudens blijven ongeveer gelijk tot 2027 en groeien daarna door.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE OOSTZAAN (2022-2032)

Bron: Provincie Noord-Holland (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁸ Het aandeel eenpersoonshuishoudens in Oostzaan is 28%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in Nederland is 39%.
Bron: CBS (2021)

4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid. Om een representatief beeld te krijgen van de kwalitatieve vraag is de vraag naar gewenste woningtypen in het gehele onderzoeksgebied in beeld gebracht. Het woningproject Voet wordt ontwikkeld in een (centrum)dorps woonmilieu. Er wordt gekeken naar de vraag voor (centrum) dorps woonmilieus in het gehele onderzoeksgebied aangezien de woningmarkt grotendeels wordt gevormd door de verhuisstromen tussen de gemeenten van het onderzoeksgebied.

- 7% van de respondenten heeft een voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu (Tabel 4). Rekening houdend met een groei van 71.505 huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 4.780 woningen.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Centrum-stedelijk	24%	16.967
Buiten-centrum	58%	41.139
Groen-stedelijk	5%	3.905
(Centrum)dorps	7%	4.780
Landelijk	7%	4.713

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Ministerie van BZK/CBS (2018); Provincie Noord-Holland (2021)

Woningbehoefteonderzoek Oostzaan

De Woonvisie 2021-2030 van de gemeente Oostzaan geeft aan dat op de korte termijn (medio 2025) vooral behoefte is aan rijwoningen. Vanuit de starters is veel behoefte aan (betaalbare) rijwoningen. Met een verruiming van de voorraad sociale (huur)woningen kunnen een deel van de jongere huishoudens en starters hierin terecht. Daarnaast blijft er vraag naar nieuwbouw van vrijstaande woningen.

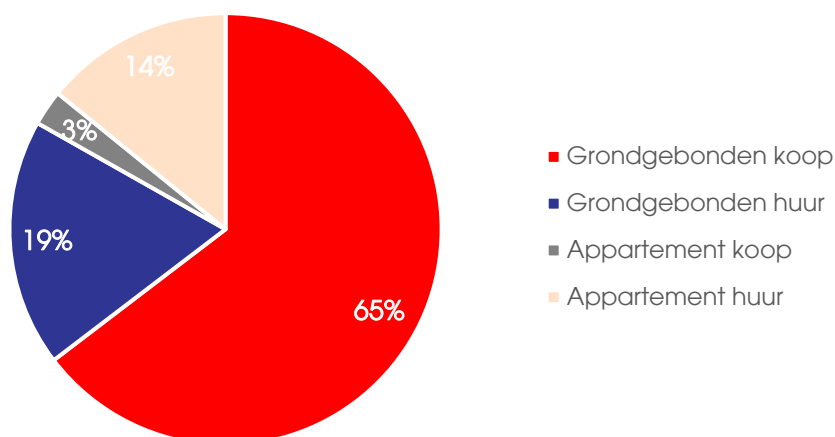
5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit). Het aanbod wordt voor zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht. De analyse van het kwalitatieve woningaanbod gaat over het onderzoeksgebied in het geheel.

5.1 HUIDIG AANBOD

BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

De gemeente Oostzaan heeft een woningvoorraad van 4.100 woningen⁹. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 83% uit grondgebonden woningen (Figuur 7). Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64%. Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de Oostzaanse woningvoorraad (73%).



FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD OOSTZAAN NAAR TYPE EN EIGENDOM (2020)
Bron: CBS (2021)

TE KOOP STAAND AANBOD >>

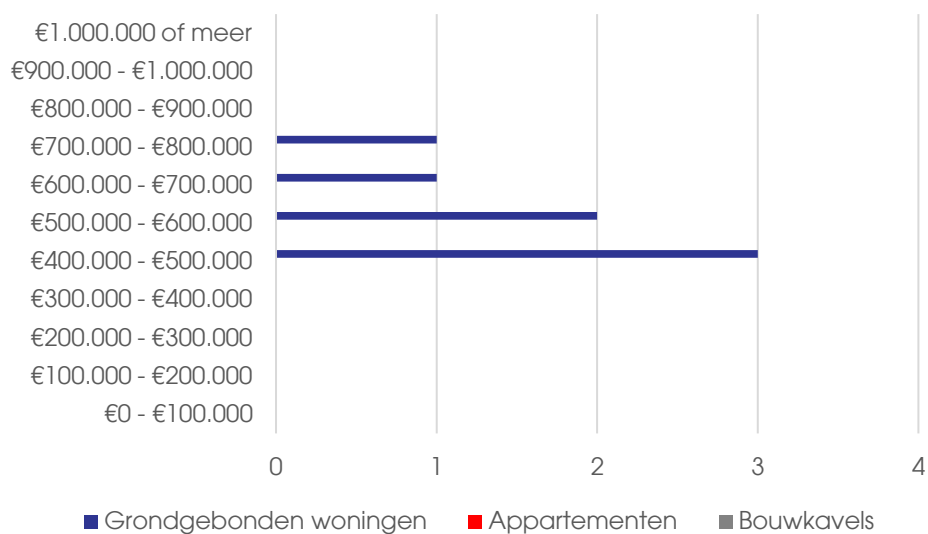
In december 2021¹⁰ stonden er 7 woningen te koop. Dit betekent dat 0,3% van het koopaanbod beschikbaar is waarvan circa de helft al onder voorbehoud is verkocht. Huizenzoekers hebben daardoor beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente bij veranderende woonwensen. Een gezonde woningmarkt

⁹ Peildatum 1 januari 2021, CBS 2021

¹⁰ 13 december 2021

heeft circa 3% frictieleegestand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt in Oostzaan bijzonder krap is.

Het te koop staande aanbod in de gemeente Oostzaan bestaat enkel uit grondgebonden woningen. Het grootste deel (57%) van het te koop staande aanbod in de gemeente Oostzaan heeft een vraagprijs van boven de €500.000 (Figuur 8). Al het te koop staande aanbod heeft een vraagprijs van boven de €400.000. De meerderheid (86%) van het aanbod heeft een woonoppervlak van 100 m² of meer.



FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE IN GEMEENTE OOSTZAAN

Bron: Funda (geraadpleegd 13 december 2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.2 GEPLAND AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

- Het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied bestaat uit 100 + 27 (Voet) = 127 woningen (Tabel 5). Het totale planaanbod in het gehele onderzoeksgebied bestaat uit 161.260 woningen.
- Van het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied zijn 16 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het gehele onderzoeksgebied 65.571 woningen. Dit is de harde plancapaciteit.
- Het harde planaanbod is gebaseerd op een inventarisatie van gemeenten in het onderzoeksgebied van de Monitor plancapaciteit. Hiervoor zijn alleen de geplande woningen tussen 2022 en 2032 meegenomen.
- Er zijn zachte plannen voor 95.689 woningen in het onderzoeksgebied¹¹. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze

¹¹ Het zachte planaanbod van Amsterdam, Purmerend en Zaanstad omvat de periode tot 2030. In Amsterdam zijn zachte plannen voor 51.585 woningen in de periode 2030-2039. In Purmerend zijn zachte plannen voor 3.636 woningen in de periode 2030-2039. In Zaanstad zijn zachte plannen voor 10.705 woningen in de periode 2030-2039.

woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteaming.

	TOTAAL PLANAAANBOD	HARD PLANAAANBOD	ZACHT PLANAAANBOD
Oostzaan	100 + 27	16	84 + 27
Amsterdam	139.204	59.305 ¹²	79.899 ¹³
Zaanstad	14.968	4.715	10.253
Landsmeer	354	18	336
Purmerend	6.607	1.517	5.090
Onderzoeksgebied	161.260	65.571	95.689

TABEL 5 PLANAAANBOD ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 16-12-2021

KWALITATIEF AANBOD NAAR WOONMILIEU >>

Woonmilieus vormen voor de consument een belangrijk criterium bij de zoektocht naar een woning. Daarom is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

Binnen het onderzoeksgebied bestaan de gemeenten Oostzaan en Landsmeer uit (centrum)dorpse woonmilieus. De gemeenten Amsterdam, Purmerend en Zaanstad vormen door het hoge huishoudensaantal een stedelijk woonmilieu. Hiervoor is de definitie gehanteerd uit het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018). Er wordt gekeken naar het gehele onderzoeksgebied aangezien de woningmarkt grotendeels wordt gevormd door de verhuisstromen tussen de gemeenten van het onderzoeksgebied. De vraag voor (centrum) dorpse woonmilieus komt vanuit het gehele onderzoeksgebied.

- 0,001% van de harde plancapaciteit bestaat uit woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dat zijn plannen voor 34 woningen (Tabel 6).

GEMEENTE	(CENTRUM)DORPS
Oostzaan	16
Amsterdam	0
Zaanstad	0
Landsmeer	18
Purmerend	0
Onderzoeksgebied	34

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 16-12-2021

¹² 10.873 woningen in de harde plannen van Amsterdam vallen onder de categorie 'oplevering in 2030-2039'. Het is mogelijk dat (een deel van) deze woningen buiten de onderzoeksperiode van 2022-2032 worden gerealiseerd.

¹³ 44.716 woningen in de zachte plannen van Amsterdam hebben een onbekende opleveringsdatum. De geplande opleveringsdatum van (een deel van) deze woningen zou hierom ook na de onderzoeksperiode van 2022-2032 kunnen vallen.

6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Voet in Oostzaan.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

- Op basis van de verwachte huishoudensgroei (Tabel 3) en het harde planaanbod (Tabel 5) is de behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Er blijkt zowel in het primair als in het gehele onderzoeksgebied ruimschoots behoefte voor de ontwikkeling van 27 woningen in Voet gelegen in de gemeente Oostzaan (Tabel 7).
- In het primair onderzoeksgebied is een behoefte van 109 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 5.934 woningen. De 27 woningen in het plan Voet voorzien hier deels in.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Oostzaan	125	16	+109
Geheel onderzoeksgebied	71.505	65.571	+5.934

TABEL 7 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

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

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Voet berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen naar een (centrum)dorps woonmilieu (Tabel 4) en het harde planaanbod in een (centrum)dorps woonmilieu (Tabel 6).

- De 27 geplande woningen in Voet passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte van 4.746 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu (Tabel 8).

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Geheel onderzoeksgebied	4.780	34	+4.746

TABEL 8 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

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

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE VOET

- De 27 geplande woningen in Voet gelegen in de gemeente Oostzaan passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 109 woningen in de periode 2022-2032 in het primair onderzoeksgebied. In het gehele onderzoeksgebied is er een geconstateerde woningbehoefte van 5.934 woningen in de periode 2022-2032.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 4.746 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 27 woningen op de locatie Voet.

Samenvattend: voor de 27 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu op de locatie Voet in de gemeente Oostzaan is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.