

**stec
groep**



Ladder-onderzoek Hembrug

Wonen

Stec Groep aan gemeente Zaanstad

Peter van Geffen & Juriën Poulussen
26 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
2	Ladder-toets	5
2.1	Marktregio: Zaanstad en (een overloop van) Amsterdam.....	5
2.2	Ladder-trede 1: actuele behoefte	6
2.2.1	Kwantitatief: behoefte aan maximaal ca. 55.000 woningen.....	7
2.2.2	Kwalitatief: flexibele woningbouw op het Hembrug zorgt niet voor Ladderproblemen	8
2.3	Ladder-trede 2: mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.....	8
2.4	Ladder-trede 3: passende ontsluiting.....	9
3	Provinciaal beleid	10
4	Conclusie	11

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De herontwikkeling van het Hembrug: een unieke, markttechnisch aantrekkelijke locatie

Al enkele jaren bent u bezig met de herontwikkeling van het Hembrug, een industrieel-militair productieland met een unieke uitstraling in de Metropoolregio Amsterdam. Met de herontwikkeling van het terrein beoogt u, samen met het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie, het gebied levendig te maken en een aantrekkelijke omgeving te creëren voor de huidige én nieuwe gebruikers. Het gebied heeft veel potentie, zo constateert u zelf al, onder andere vanwege de cultuurhistorische identiteit, ligging aan de Zaan en de aansluiting op de noordelijke IJ-oever van Amsterdam. Op basis van deze *assets* ziet u een ontwikkeling voor zich waar zowel wonen, werken, als vrijetijdsbesteding een plek moeten krijgen.

De afgelopen jaren hebt u al stappen gezet richting de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Tal van nieuwe bedrijven, bedrijfjes en zzp'ers, vaak uit de creatieve sector, vestigden zich tot op heden in één van de bestaande gebouwen op het terrein. Daarnaast wordt het terrein nu al regelmatig gebruikt voor kleinschalige activiteiten en diverse commerciële en culturele evenementen. Voor u is nu het moment gekomen om een grote stap voorwaarts te zetten in de herontwikkeling van het gebied, door een omgevingsplan op te stellen. U hebt als doel om dit omgevingsplan in Q3 van 2017 vast te stellen.

Het omgevingsplan vraagt om een motivering aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking; in dit rapport gaan we specifiek in op woningbouw

Omdat u een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het omgevingsplan, moet u de behoefte aan de ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). In Q3 en Q4 van 2016 voerden we hiervoor voor u een pré-check uit, waarin we op basis van de bestaande onderzoeken en documentatie op hoofdlijnen uiteenzetten in hoeverre uw ideeën voor de ontwikkeling haalbaar lijken. Daarop hebt u ons gevraagd om deze pré-check uit te diepen tot een volledige Ladder-rapportage, waarin we onderzoeken in hoeverre de behoefte aan de ontwikkeling te onderbouwen is. Dat vliegen we op uw verzoek onderwerp voor onderwerp aan. Voor u ligt de rapportage voor woningbouw op het Hembrug.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Rijkswetgeving

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare ronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Op grond van artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling':

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen, maar ook omgevingsplannen.

ACTUALISERING VAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder wordt op 1 juli 2017, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, geactualiseerd in het Bro. Voor uw omgevingsplan is het goed in de gaten te houden welke wijzigingen er plaatsvinden. Aangezien u het plan na deze datum vaststelt, krijgt u te maken met de 'nieuwe' Ladder. Stec Groep is en wordt door het ministerie actief betrokken bij dit traject rond actualisatie van de Ladder. We verwachten dat de wijzigingen en wetteksten, zoals deze reeds door demissionair Minister Schultz van Haegen zijn aangekondigd, geen materiële effecten zal hebben voor de motiveringsvereisten voor het Hembrug. Met andere woorden, deze rapportage past prima binnen zowel de kaders van de 'oude' als de 'nieuwe' Ladder.

Provinciaal beleid

De Ladder is door de provincie Noord-Holland ook als uitgangspunt opgenomen in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV). De PRV sluit voor het mogelijk maken van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aan bij de verplichte wettelijke toepassing van de Ladder, zoals vastgelegd in het Bro. Aanvullend daarop vraagt de PRV om regionale afspraken en afstemming voor stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke ontwikkelingen.

2 Ladder-toets

In dit hoofdstuk gaan we één voor één in op de motiveringstreden van de Ladder en lichten daarbij onze bijhorende analyses toe. We gaan achtereenvolgens in op...:

- de relevante marktregio van de ontwikkeling;
- de actuele behoefte voor wonen op het Hembrug (Ladder-trede 1);
- de mogelijkheden om in deze behoefte te voorzien in bestaand stedelijk gebied (Ladder-trede 2); en
- in hoeverre de locatie voor de voorgenomen ontwikkeling passend ontsloten is (Ladder-trede 3).

Overigens, in de geactualiseerde Ladder – geëffectueerd in de Rijkswetgeving vanaf 1 juli 2017 – zullen de afzonderlijke treden verdwijnen. Daarmee sluit de toepassing van de Ladder beter aan bij de praktijk en kan deze meer vereenvoudigd en integraal worden toegepast. Voor de onderstaande analyse heeft dit overigens geen materieel effect; deze voldoet ook aan de eisen van de ‘nieuwe’ Ladder.

2.1 Marktregio: Zaanstad en (een overloop van) Amsterdam

We gaan ervan uit dat de relevante regio voor woningbouw op het Hembrug bestaat uit primair Zaanstad en secundair (een overloop van) Amsterdam. Dat lichten we hieronder toe.

Woningen in Zaanstad trekken voornamelijk huishoudens uit de eigen gemeente

Cijfers over de verhuisbewegingen in de gemeente Zaanstad laten zien dat het grootste deel van de kopers en huurders van woningen in Zaanstad afkomstig is uit de gemeente zelf. Voor het totaal aan woningen in de gemeente gaat het om circa 62% van de woningen¹; voor nieuwbouwoopwoningen gaat het om circa 80%². De herkomst van de overige huishoudens/personen geeft een diffuus beeld. De gemeente Zaanstad heeft geen sterke verhuisrelatie met de direct omliggende of andere gemeenten in Nederland – ter illustratie: procentueel komen er vrijwel evenveel huishoudens/personen uit Wormerland, Purmerend en Almere – en bovendien gaat het om slechts een beperkt deel van de instroom: <2% per gemeente. Enkel met de gemeente Amsterdam is een significante verhuisrelatie aanwezig en ook in de toekomst zeer reëel, zie daarvoor hieronder.

Tabel 1: Herkomst kopers en huurders woningen in Zaanstad

Gemeente	Herkomst alle kopers en huurders		Herkomst kopers nieuwbouwwoningen	
	Aantal personen	Aandeel	Aantal huishoudens	Aandeel
Zaanstad	30.783	62%	2.994	80%
Amsterdam	7.187	15%	260	7%
Wormerland	1.002	2%	90	2%
Purmerend	741	2%	40	1%
Almere	519	1%	12	0%

Bron: CBS, 2016; NEPROM, 2016

Een verhuisrelatie met Amsterdam is voor het Hembrug zeer reëel

Cijfers over de verhuisbewegingen in de gemeente Zaanstad laten zien dat, buiten de gemeente zelf, het grootste deel van de kopers en huurders van woningen in Zaanstad afkomstig is uit de gemeente Amsterdam. Voor het totaal aan woningen in de gemeente gaat het om circa 15%% van de woningen³; voor nieuwbouwoopwoningen gaat het om circa 7%⁴.

¹ CBS, 2016; Gegevens over de periode 2011-2014

² NEPROM, 2016; Gegevens over de periode 2005-2014

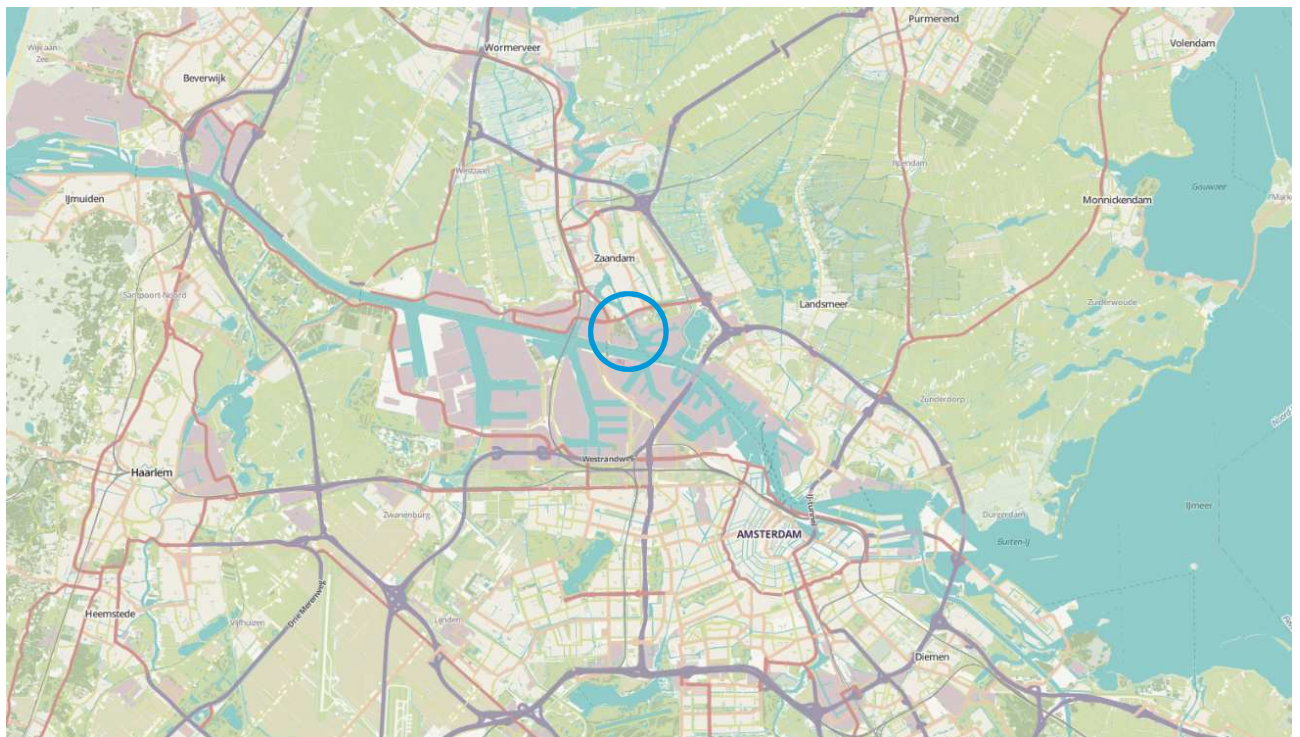
³ CBS, 2016; Gegevens over de periode 2011-2014

⁴ NEPROM, 2016; Gegevens over de periode 2005-2014

Een toekomstige minstens even sterke verhuisrelatie is bovendien zeer reëel. Vooropgesteld is het Hembrug een aantrekkelijke woonlocatie voor vragers op de Amsterdamse woningmarkt, gezien de ligging van de locatie en de unieke uitstraling ervan. Het Hembrug ligt op de grens van Zaanstad en Amsterdam, met uitzicht op het IJ en de havens van Amsterdam. Qua uitstralingsniveau biedt het Hembrug met haar unieke militair-industriële productielandschap een bijzondere aantrekkingskracht. Veel relevanter is bovendien de huidige situatie op de Amsterdamse woningmarkt, waar de vraag het aanbod zeer ruimschoots overstijgt. We verwachten dan ook dat woningzoekende huishoudens steeds vaker uit zullen wijken naar locaties buiten de Amsterdamse ring en in omliggend gemeenten, zoveel mogelijk in nabijheid van Amsterdam en met een goede bereikbaarheid. Bovendien wordt een dergelijke instroom nu al geconstateerd in tijden waarin de woningmarkt nog niet zo sterk aantrok als dat deze dat op dit moment doet.

Eenzelfde conclusie wordt bijvoorbeeld ook getrokken in een recent onderzoek van Springco naar de woningmarkt in Zaanstad⁵: *“er is een behoorlijke instroom in Zaanstad vanuit Amsterdam”*. Bovendien wordt geconstateerd dat de Amsterdamse overloop in Zaanstad nog beter benut kan worden.

Figuur 1: Ligging van het Hembrug (omcirkeld) tussen Zaanstad en Amsterdam



Bron: Openstreetmaps.com (2017), bewerking Stec Groep (2017)

2.2 Ladder-trede 1: actuele behoefte

Er bestaat een actuele behoefte van maximaal circa 70.000 woningen, ramen we op basis van onze analyse. We definiëren daarbij de behoefte als de actuele vraag binnen één planperiode minus het beschikbare, harde planaanbod dat planologisch in de vraag kan voorzien.

We benaderen de behoefte vanuit twee perspectieven: kwantitatief (aantallen woningen) en kwalitatief (typen woningen). We werken deze perspectieven in deze paragraaf achtereenvolgens uit.

⁵ Springco (2016). Wonen in Zaanstad: Urgentie en Potentie 2015-2040

2.2.1 Kwantitatief: behoefte aan maximaal ca. 55.000 woningen

Vraag: totaal vraag naar 101.540 woningen in één planperiode (20 jr.) in de marktregio

We sluiten voor een raming van de vraag naar woningen in de marktregio uit bij de (concept) provinciale prognose⁶, die recent is opgesteld als grondlegger voor provinciaal beleid op verschillende beleidsvelden, waaronder woningen en voorzieningen. Concreet wordt in de rapportage van de prognose benoemd dat deze prognose door gemeenten te gebruiken is bij het opstellen van een motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen en het opstellen van regionale actieprogramma's. Bovendien geeft de provincie in de rapportage aan dat de prognose voor de provincie het uitgangspunt vormt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen. We constateren dat deze prognose is opgesteld aan de hand van een gedegen methodiek en resultaat laat zien dat reëel lijkt.

De provinciale raamt de volgende woningvraag voor één planperiode:

- Voor de gemeente Zaanstad wordt voor één planperiode (2017 t/m 2036) een woningvraag verwacht van 13.030 woningen. Dat ligt binnen de bandbreedte van de woningvraag die wordt verwacht in het eerder aangehaalde onderzoek dat Springco voor de gemeente Zaanstad uitvoerde. Hierin wordt een woningvraag geraamd van 530 tot 880 woningen gemiddeld per jaar, afhankelijk van economisch scenario en het verhuisgedrag van huishoudens. Voor een planperiode van twintig jaar vertaalt dat naar een totale vraag van 10.600 tot 17.600 woningen.
- Voor de gemeente Amsterdam wordt voor één planperiode (2017 t/m 2036) een woningvraag verwacht van 83.190 woningen.

We merken daarbij wel op dat de vraag voor Amsterdam, voor zover deze niet enkel in Amsterdam gefaciliteerd kan worden, niet alleen toe te rekenen zal zijn naar Zaanstad en specifiek het Hembrug. Het Hembrug heeft weliswaar qua ligging en uitstraling één van de betere proposities ten opzicht van Amsterdam, maar het ligt in de lijn der verwachting dat ook andere om Amsterdam liggende gemeenten in de vraag meedelen.

Confrontatie met het aanbod: maximaal circa 55.000 woningen op het Hembrug te onderbouwen

We zetten de vraag af tegen het beschikbare, harde planaanbod om tot de behoefte te komen. We kijken daarvoor in lijn met bestaande jurisprudentie primair naar onherroepelijke bestemmingsplannen, onherroepelijk uit te werken bestemmingsplannen en vastgestelde bestemmingsplannen. We constateren op die manier dat er tegenover de vraag een hard, beschikbaar planaanbod staat van in totaal 1.403 woningen in de gemeente Zaanstad en 37.931 woningen in de gemeente Amsterdam⁷.

Tabel 2: Plan capaciteit in de marktregio

Planstatus	Zaanstad	Amsterdam
Onherroepelijk	811	37.931
Onherroepelijk uit te werken	262	0
Vastgesteld	330	0
In voorbereiding	2.992	29.595
Overig	3.394	10.875

Bron: RIGO Research en Advies, 2016

We kunnen dan ook constateren dat er in beide gemeenten in de marktregio meer vraag dan aanbod aan woningen bestaat. Het gaat om een behoefte van circa 11.600 woningen in de gemeente Zaanstad en een behoefte van circa 45.000 woningen in de gemeente Amsterdam.

⁶ Provincie Noord-Holland (2017). Prognose 2017-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.

⁷ RIGO Research en Advies (2016). Plan capaciteit Noord-Holland 2016: overzicht nieuwbouwplannen per regio en gemeente.

Overigens constateren we tegelijkertijd dat, ook als plannen in voorbereiding worden meegenomen, er nog steeds sprake is van een kwantitatieve behoefte. Dat is ook niet vreemd wanneer we kijken naar de marktontwikkelingen. De laatste jaren is regelmatig in het nieuws geweest dat de woningmarkt in de regio Groot-Amsterdam, waar Zaanstad en het Hembrug onderdeel van uitmaken, 'oververhit is'⁸: huishoudens hebben als gevolg van onderaanbod moeite om een woning te vinden en woningprijzen stijgen sterk.

Er is geen sprake van overprogrammering in woningmarktregio's buiten de marktregio

We geven ter volledigheid ook een inzicht in de vraag-aanbodsituatie in woningmarktregio's buiten de marktregio voor het Hembrug. Een overaanbod in omliggende regio's kan namelijk de verhuisdynamiek tussen de regio's verstoren. Bovendien delen andere regio's ook mee in de Amsterdamse vraag, zoals we eerder al toelichtten.

We constateren op basis van de provinciale prognose en de provinciale plancapaciteitsmonitor dat er in de omliggende regio's geen sprake is van een teveel aan planaanbod. Er laat zich hetzelfde beeld zien als in Zaanstad en Amsterdam: de vraag overtreft het aanbod aan harde, beschikbare plancapaciteit, evenals het aanbod aan plannen in voorbereiding. Dat zetten we uiteen in onderstaande tabel.

Tabel 3: Vraag en aanbod in omliggende regio's

Vraag en aanbod	Regio Alkmaar	Waterland	IJmond	Zuid-Kennemerland	Amstelland-Meerlanden
Vraag (2017 t/m 2036)	12.450	9.320	4.740	14.200	32.310
Hard planaanbod:					
• Onherroepelijk	2.934	1.259	668	964	2.856
• Onherroepelijk uit te werken	5.398	632	165	31	639
• Vastgesteld	595	1.206	871	91	8.518
Zacht planaanbod:					
• In voorbereiding	1.314	1.892	605	9.569	10.414
• Overig	634	3.032	1.736	681	11.877

Bron: Provincie Noord-Holland (2015); RIGO Research en Advies (2016)

2.2.2 Kwalitatief: flexibele woningbouw op het Hembrug zorgt niet voor Ladderproblemen

Er is nog niet bepaald welk type woningen op het Hembrug gerealiseerd worden (appartementen, grondgeboden, etc.), dan wel of de woningtypen volledig flexibel worden gehouden. We verwachten dat de keuze geen negatieve effecten zal hebben op de woningmarkt in de marktregio, dan wel ontwrichtend voor de markt zou kunnen werken. De kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de marktregio is met een veelvoud van het aantal woningen dat reëel gezien bij bestemming mogelijk gebouwd kan worden op het Hembrug. Dit behoefte-overschot maakt dat er, ongeacht de definitieve keuze voor woningtypen, voldoende ruimte blijft bestaan om ook op andere locaties nog in eventuele andere woningmarktsegmenten te voorzien. Bovendien lijkt er op basis van een gemeentelijke analyse⁹ sprake te zijn van behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten, woningtypen en woonmilieus.

2.3 Ladder-trede 2: mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

De locatie lijkt bestaand stedelijk gebied

Met het omgevingsplan wordt voorzien met de gewenste ontwikkeling in herstructurering van een reeds in het zogenaamde 'Stap-3 besluit' wordt door de gemeente, geaccordeerd door de provincie, vastgesteld dat

⁸ 'Amsterdamse woningmarkt is erger dan het ooit geweest is' (Het Financieel Dagblad, 10 nov. 2015); 'Amsterdam aast op grond van bedrijven in Noord' (Het Financieel Dagblad, 29 jun. 2016); Woningmarktmonitor (ABN-AMRO, 2016-3)

⁹ 'Wonen in Zaanstad: urgentie en potentie 2015-2040' (Springco, 2016)

het Hembrug onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Zaanstad. Het wordt ook expliciet als woonlocatie genoemd in de Zaanse structuurvisie. Dit is ook in de Verordening Ruimte vna de provincie Noord-Holland vastgelegd. Hier wordt bestaand stedelijk gebied (net als in het Besluit ruimtelijke ordening, art. 1.1.1, eerste lid, onder h) gedefinieerd als: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Het Hembrug sluit straks aan op de bebouwing van de Bomenbuurt, Havenbuurt en de woningen aan de overzijde van de Doctor J.M. den Uylweg. Deze ontwikkeling is overeenkomstig met andere stedenbouwkundige patronen langs het Noordzeekanaal/IJ, waarbij woningbouw tot aan het water reikt in Amsterdam, Zaanstad, Westzaan, IJmuiden en Velsen. Ook dient opgemerkt te worden dat niet het gehele Hembrug bebouwd wordt, volgens het ‘Stap-3 besluit’. Een aanzienlijk deel van het gebied blijft bijvoorbeeld bos.

Aanvullend daarop constateren op basis van de plancapaciteitsmonitor¹⁰ dat het gros van de van de plancapaciteit in de komende jaren binnenstedelijk plaatsvindt. Meer dan de helft van de harde en zachte plancapaciteit in de regio is als functieverandering/transformatie aangemerkt. Er wordt over het geheel genomen, naast het Hembrug, dus ook werk gemaakt van het zoeken naar oplossingen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.4 Ladder-trede 3: passende ontsluiting

Wij voorzien hierin geen knelpunten. Het Hembrug ligt aan de zuidzijde van Zaandam, nabij Amsterdam. De gewenste infrastructuur is al aanwezig, zowel op het terrein als daarbuiten. Via de provinciale weg is het centrum van Zaandam binnen 4 minuten bereikbaar en op het terrein zelf liggen al meerdere wegen waarvan gebruik gemaakt kan worden. Daarnaast ligt het terrein ook nog eens aan het Noordzeekanaal en stopt de veerpont naar Amsterdam op de hoek van het terrein. Ook met het openbaar vervoer is het terrein goed te bereiken. Op de hoek van het terrein stopt tweemaal per uur een bus en het dichtstbijzijnde intercitystation bevindt zich op circa 2 kilometer afstand.

¹⁰ RIGO Research en Advies (2016). Plan capaciteit Noord-Holland 2016: overzicht nieuwbouwplannen per regio en gemeente.

3 Provinciaal beleid

Aangaande de Ladder vraag de provincie in de PRV, aanvullend op de Rijkswetgeving, om regionale afspraken en afstemming voor stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, maar ook bedrijventerreinen, kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van woningbouw stelt de provincie in hun dit jaar gepresenteerde 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' het volgende:

1. *"Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.*
2. *Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:*
 - a. *betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;*
 - b. *geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;*
 - c. *worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;*
 - d. *zijn onderwerp van monitoring, en;*
 - e. *kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.*
3. *Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:*
 - a. *de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;*
 - b. *in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;*
 - c. *is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;*
 - d. *geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen, en;*
 - e. *is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio."*

In de toelichting op de uitvoeringsregeling wordt daarbij concreet gesteld dat goedgekeurde afspraken verplicht zijn op het moment dat een regio plannen in procedure wil brengen. We constateren echter dat er op dit moment nog geen finaal goedgekeurd Regionaal Actieprogramma Wonen beschikbaar is voor Zaanstad en regio. Hoewel we ons niet voor kunnen stellen dat het Hembrug als regionaal goed gelegen locatie niet in het actieprogramma opgenomen wordt dan wel de blokkade gaat vormen voor het goedkeuren van het actieprogramma, is het wel belangrijk dat dit finaal goedgekeurd en vastgesteld wordt.

4 Conclusie

We concluderen dat er, binnen de motiveringskaders van de Ladder, een zekere behoefte bestaat aan de ontwikkeling van wonen op het Hembrug:

- Er is sprake van een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling;
- Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren;
- Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied