



> Retouradres Postbus 19530 2500 CM Den Haag

Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk C.V.  
p/a Grontmij Nederland B.V.  
D. van der Veen  
Postbus 214  
1800 AE ALKMAAR



**Dienst Regelingen**

Postbus 19530  
2500 CM Den Haag  
www.drloket.nl  
T 0600 - 22 333 22  
F 070 - 378 61 39  
ffwet@dienst-regelingen.nl

**Onze referentie**

Aanvraagnummer  
FF/75C/2013/0221.nac.mvz

**Bijlagen**

Datum 14 oktober 2013  
Betreft Verzoek Aanvullingen  
Ruimtelijke ingrepen

Geachte heer Van der Veen,

Op 18 juli 2013 heb ik uw aanvraag voor een ontheffing voor het project "262005 - Kreekrijk" met kenmerk **FF/75C/2013/0221** ontvangen. Uw aanvraag is helaas niet volledig. In deze brief staat welke informatie ik nog van u nodig heb en wat u vervolgens kunt verwachten.

**Aanvulling ontbrekende stukken**

Om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen, heb ik nog de volgende gegevens van u nodig:

1. Bij de aanvraag is geen kopie van een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager bijgevoegd. Ik verzoek u alsnog om een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
2. U heeft in het aanvraagformulier aangegeven ontheffing aan te vragen met het oog op belang e. Ik verzoek u mij een uitgebreidere beschrijving te geven van de dwingende reden van groot openbaar belang<sup>1</sup>. Voor de onderbouwing van uw belang kunt u denken aan de van toepassing zijnde onderdelen/bladzijden van door de overheid vastgestelde ruimtelijke plannen, die uw project betreffen. Een voorbeeld is een structuurvisie.

**Aanvulling toelichting**

Verder is gebleken dat een aantal stukken dat ik van u heb ontvangen niet voldoende duidelijk zijn om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Ik verzoek u de volgende punten nader toe te lichten.

<sup>1</sup> Een dwingende reden van groot openbaar belang heeft betrekking op activiteiten die van algemeen, breed maatschappelijk belang zijn. Het moet gaan om openbare belangen, dus niet om activiteiten die enkel ten goede komen aan een particulier, aan enkelen of een beperkte regio. Daarnaast moet het openbare belang 'van groter gewicht' zijn; dat zal in de meeste gevallen alleen zo zijn als het een lange termijn belang betreft. Oplossingen voor de korte termijn worden niet aangemerkt als dwingende redenen van groot openbaar belang. Een financieel goedkopere oplossing, terwijl ook andere oplossingen reëel zijn, is niet voldoende om een dwingende reden van groot openbaar belang aan te nemen.

3. In 2007/2008 zijn inventarisaties uitgevoerd naar de noordse woelmuis en de rugstreepd. Beide soorten zijn destijds in het plangebied aangetroffen. Deze gegevens zijn echter gedateerd. Voor soorten van de Habitatrictlijn geldt een strikt afwegingskader waarvoor recente onderzoeksgegevens gebruikt dienen te worden, tot maximaal 3 jaar oud. De reden hiervoor is dat het belang van het plangebied voor de soort en voorts de impact van het project op de lokale populatie goed ingeschat moet kunnen worden. Zeker voor een pioniersoort als de rugstreepd kan de situatie in 6 jaar tijd sterk veranderd zijn, mede in het licht van de bouwactiviteiten in de omgeving. Ik verzoek u recentere onderzoeksgegevens aan te leveren.
4. Voor de noordse woelmuis is in de habitatscan aangegeven dat optimale habitats zijn gelegen langs de sloot bij het spoor en langs de Noorderweg. Op beide locaties is ook voorgesteld natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Deze maatregel kan op termijn een gunstig effect hebben op het voorkomen van de noordse woelmuis, de graafactiviteiten zelf kunnen echter bestaand habitat aantasten. Om uitwijkmogelijkheden te handhaven dient een vorm van fasering te worden voorgesteld, tenzij d.m.v. onderzoek de afwezigheid van de soort op deze locaties wordt vastgesteld.
5. Voor de rugstreepd wordt geconstateerd dat met name foerageergebied wordt aangetast door uitvoering van het project Kreekrijk. Op welke wijze wordt dit gecompenseerd in het aan te leggen compensatiegebied?

**Dienst Regelingen****Datum**

14 oktober 2013

**Onze referentie**aanvraagnummer  
FF/75C/2013/0221**Reageer op tijd**

Wilt u de ontbrekende stukken in tweevoud binnen 2 weken na de datum van deze brief naar ons opsturen? Hiermee voorkomt u dat ik uw aanvraag niet in behandeling neem. Het is dus belangrijk dat u tijdig reageert.

**Wat kunt u verder verwachten?**

Als u niet in staat bent om binnen de gestelde termijn de bovenstaande stukken aan te leveren, dan kunt u dit schriftelijk laten weten. Vergeet niet in de brief te vermelden binnen welke redelijke termijn u de aanvullingen wel kunt opsturen. Vermeld duidelijk dat het een aanvulling betreft op FF/75C/2013/0221, dan kan ik u sneller van dienst zijn.

**Meer informatie**

Heeft u vragen, kijk dan op de website: [www.drloket.nl](http://www.drloket.nl). Of bel met het DR-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur).

Met vriendelijke groet,



M.D. van Zanten  
Team Natuur

## Notitie

Referentienummer  
GM-0114508

Datum  
23 oktober 2013

Kenmerk  
262005

Betreft

Aanvullende antwoorden bij ontheffingsaanvraag FF/75C/2013/0221

*Vraag 1) Aanvulling ontbrekende stukken m.b.t. legitimatie*

*Reactie Grontmij op vraag 1*

Bijgevoegd is een kopie van de legitimatie van de gemandateerde van de opdrachtgever, zijnde dhr. D. van der Veen (ecoloog bij Grontmij B.V.). Mocht dit niet voldoende zijn, dan horen wij dit graag. U kunt daarvoor contact opnemen met dhr.

*Vraag 2) Ik verzoek u mij een uitgebreidere beschrijving te geven van de dwingende reden van groot openbaar belang. Voor de onderbouwing van uw belang kunt u denken aan de van toepassing zijnde onderdelen/bladzijden van door de overheid vastgestelde ruimtelijke plannen, die uw project betreffen. Een voorbeeld is een structuurvisie.*

*Reactie Grontmij op vraag 2*

In het activiteitenplan, paragraaf U (behorende bij de ontheffingsaanvraag FF/75C/2013/0221) is reeds uitgebreid ingegaan op de door de overheid vastgestelde ruimtelijke plannen en is verwezen naar bijlage 2 en 3 van het activiteitenplan. De betreffende pagina's van de Woonvisie van de gemeente Zaanstad en de Structuurvisie van de Provincie Noord-holland zijn daarmee reeds toegevoegd als bijlagen van het activiteitenplan. Derhalve zijn deze bijlagen wederom bij deze brief toegevoegd.

*Vraag 3) In 2007/2008 zijn inventarisaties uitgevoerd naar de noordse woelmuis en de rugstreepad. Beide soorten zijn destijds in het plangebied aangetroffen. Deze gegevens zijn echter gedateerd. Voor soorten van de Habitatrichtlijn geldt een strikt afwegingskader waarvoor recente onderzoeksgegevens gebruikt dienen te worden, tot maximaal 3 jaar oud. Ik verzoek u recentere onderzoeksgegevens aan te leveren.*

*Reactie Grontmij op vraag 3*

### **Noordse woelmuis**

Zoals reeds vermeld in het activiteitenplan, paragraaf J (behorende bij de ontheffingsaanvraag FF/75C/2013/0221) is inderdaad onderzoek uitgevoerd in september 2008 naar de noordse woelmuis, maar er is tevens onderzoek in november 2012 uitgevoerd naar de noordse woelmuis. Hieruit is geconcludeerd dat het habitat in de polder over het algemeen suboptimaal is, met uitzondering van een aantal randen om het plangebied. Dit betreffen optimale habitats langs de sloot tussen het spoor en het plangebied en een sloot langs de Noorderweg. Naast permanent leefgebied heeft het projectgebied ook een functie als "stepping stone".

### **Rugstreepad**

Het onderzoek is in het voorjaar van 2008 uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek was inzicht te krijgen in de aanwezigheid van soorten en hun voortplantingslocaties in en nabij het plangebied. De onderzoeksgebieden zijn dekkend geïnventariseerd, waarbij de intensiteit van het onderzoek overal min of meer gelijk is geweest. Er zijn twee avond-/nachtbezoeken uitgevoerd (1 mei en 9 juni 2008) en één dagbezoek (23 juni 2008). De bezoeken zijn tijdens vochtig en rustig weer uitgevoerd. Alle waarnemingen zijn op veldkaarten ingetekend. Tijdens een nachtelijk bezoek zijn naar potentiële voortplantingsplaatsen gezocht en zijn roepende mannetjes geteld. De rugstreepad is in redelijke aantallen aanwezig langs de zuidelijke grens van Kreekrijk aangetroffen. Hierbij

zijn zowel dieren binnen de begrenzing waargenomen als buiten de begrenzing van het plangebied. Langs de zuidelijke grens van Kreekrijk is een ondiepe sloot aanwezig langs de huidige Noorderweg, die de scheiding vormt tussen het onderzoeksgebied en het aangrenzende Saendelft-west. Tijdens de bezoeken in het voorjaar zijn in totaal rond de 20 roepende mannetjes vastgesteld (zie figuur 3). Dat hierbij sprake is van een geslaagde voortplanting, is duidelijk gebleken uit de vangsten van larven tijdens de schepnetinventarisatie. Daarnaast zijn tientallen pas gemetamorfoseerde juveniele dieren waargenomen.

Gezien de rugstreppad (Ff-wet tabel 3) verder een wijdverspreide soort is in de provincie Noord-Holland en in de veenweidegebieden om Assendelft, kan de rugstreppad heden te dage in het plangebied worden verwacht. In de NDFF wordt het voorkomen van de rugstreppad tevens vermeldt (zie onderstaand figuur. Daarbij geeft het NDFF tevens aan dat een hoge kans aanwezig is dat de rugstreppad voorkomt in het gebied (zie onderstaand figuur). De rugstreppad komt voor in zandige milieus (zoals bouwterreinen) met water in de omgeving of met tijdelijke plassen of in veenweidegebied. Aangezien het plangebied grenst aan een recente bouwontwikkeling wordt de kans op voorkomen van rugstreppadden in de omgeving van de bouwontwikkeling verhoogt.

Nationale Databank Flora en Fauna  
Uitvoerportaal



Kaart Tabel Export Beheer Extra Uitloggen

Kaart

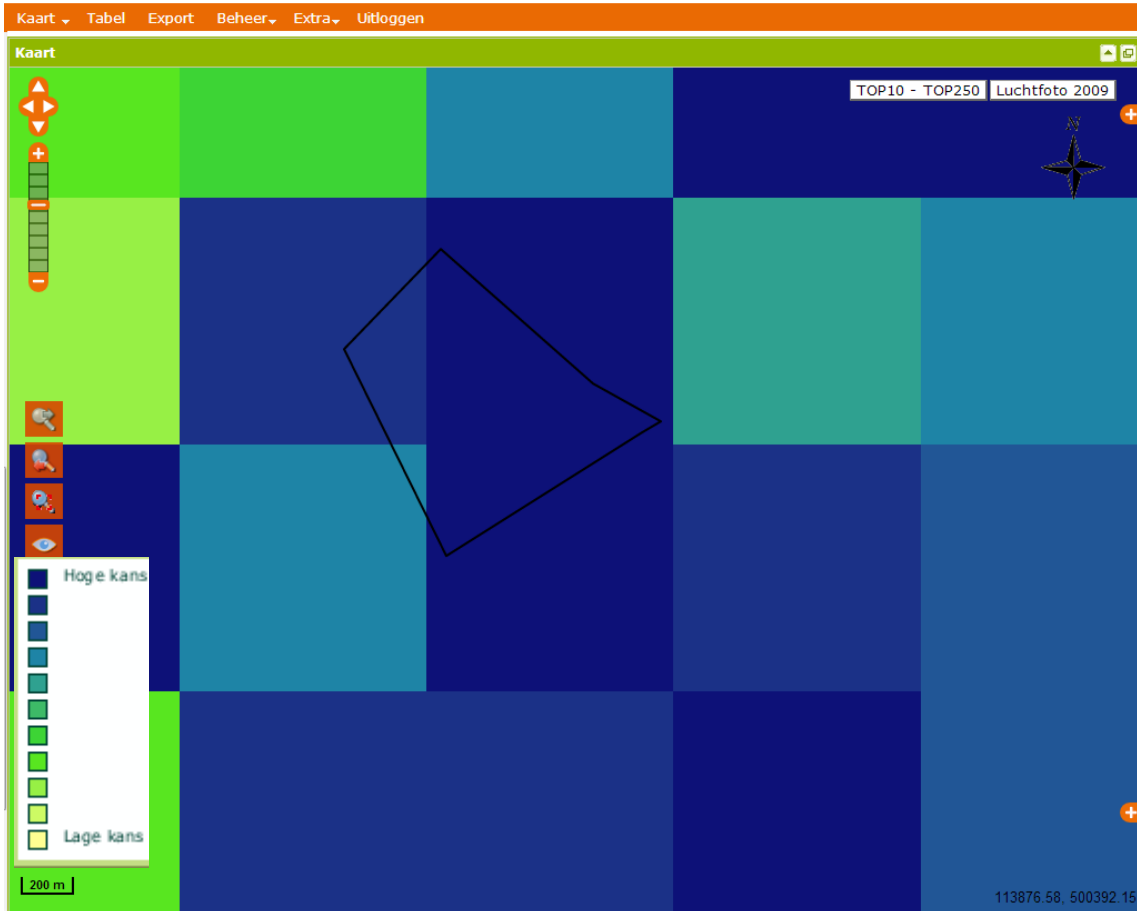
TOP10 - TOP250 Luchtfoto 2009

Rugstreppad Op kaart

<b>Taxonomie</b>	
Nederlandse naam:	Rugstreppad
Wetenschappelijke naam:	Bufo calamita
Soortgroep:	Amfibieën
Syntaxon:	
<b>Eigenschappen waarneming</b>	
Observationuri:	<a href="http://telmee.nl/survey/observations/27801792">http://telmee.nl/survey/observations/27801792</a>
Telonderwerp:	levend exemplaar
Telmethode:	exact aantal
Origineel aantal:	1
Datum Start:	2009-01-01
Datum Stop:	2010-01-01
Waarneemperiode (seconden):	0
Stadium:	adult
Geslacht:	man
Gedrag:	territoriumindicerend
Biotoop:	
Verblijfplaats:	
Vervaagd:	onvervaagd
<b>Onderzoek</b>	
Protocol:	Losse waarnemingen NDFF invoerportaal
Afdekking gebied:	Gedeeltelijk
Determinatiemethode:	gehoord
Databeheerder:	
Dataeigenaar:	RAVON
Kwaliteit:	betrouwbaar
<b>Wet en Beleid</b>	
Wet:	Habitatrichtlijn bijlage IV, Flora- en faunawet tabel III (beperkte vrijstelling met gedragscode of ontheffing met uitgebreide toets), Rode Lijst: Gevoelig

200 m

NDFF 2009-2013, waarneming rugstreppad

Nationale Databank Flora en Fauna  
Uitvoerportaal

Kansenkaart voorkomen rugstreepad

Vraag 4) Voor de noordse woelmuis is in de habitatscan aangegeven dat optimale habitats zijn gelegen langs de sloot bij het spoor en langs de Noorderweg. Op beide locaties is ook voorgesteld natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Deze maatregel kan op termijn een gunstig effect hebben op het voorkomen van de noordse woelmuis, de graafactiviteiten zelf kunnen echter bestaand habitat aantasten. Om uitwijkmogelijkheden te handhaven dient een vorm van fasering te worden voorgesteld, tenzij d.m.v. onderzoek de afwezigheid van de soort op deze locaties wordt vastgesteld.

**Reactie Grontmij op vraag 4**

De spoorsloot wordt niet gedempt en blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Langs de spoorsloot blijft de bestaande oever met begroeiing intact. Om deze reden zijn er geen negatieve effecten op de noordse woelmuis.

*Vraag 5) Voor de rugstreeppad wordt geconstateerd dat met name foerageergebied wordt aangetast door uitvoering van het project Kreekrijk. Op welke wijze wordt dit gecompenseerd in het aan te leggen compensatiegebied?*

*Reactie Grontmij op vraag 5*

Het foerageergebied bevindt zich in zowel in het compensatiegebied als in de omgeving van het compensatiegebied. Het leefgebied (waaronder het foerageergebied) van de rugstreeppad is (droog) zandig terrein met pionierbegroeiing en plas-dras situaties. In het compensatiegebied wordt een poel en worden natuurvriendelijke oevers aangelegd welke zullen gaan dienen als vaste rust- en verblijfplaatsen, maar ook als foerageergebied. De rugstreeppad is naast de poel ook gebaat bij vochtig grasland, met een hoge waterstand, waar de soort kan voortplanten, afzetten van ei-snoeren in ondiepe plassen en kan foerageren. Dit vochtig grasland wordt tevens in het compensatiegebied gerealiseerd door maaiveld verlaging. Met betrekking tot de inrichtingseisen verwijs ik ook naar het mitigatie- en compensatieplan Kreekrijk en naar het inrichtingsplan compensatiegebied, zoals eerder verstuurd als bijlagen behorende bij de ontheffingsaanvraag FF/75C/2013/0221.

## **Bijlage 1**

kopie legitimatie gemandateerde D. van der Veen





## **Bijlage 2**


betreffende pagina's Structuurvisie NoordHolland  
2040

# THEMAKAART STRUCTUURVISIE: VOLDOENDE EN OP DE BEHOEFTE AANSLUITENDE HUISVESTING

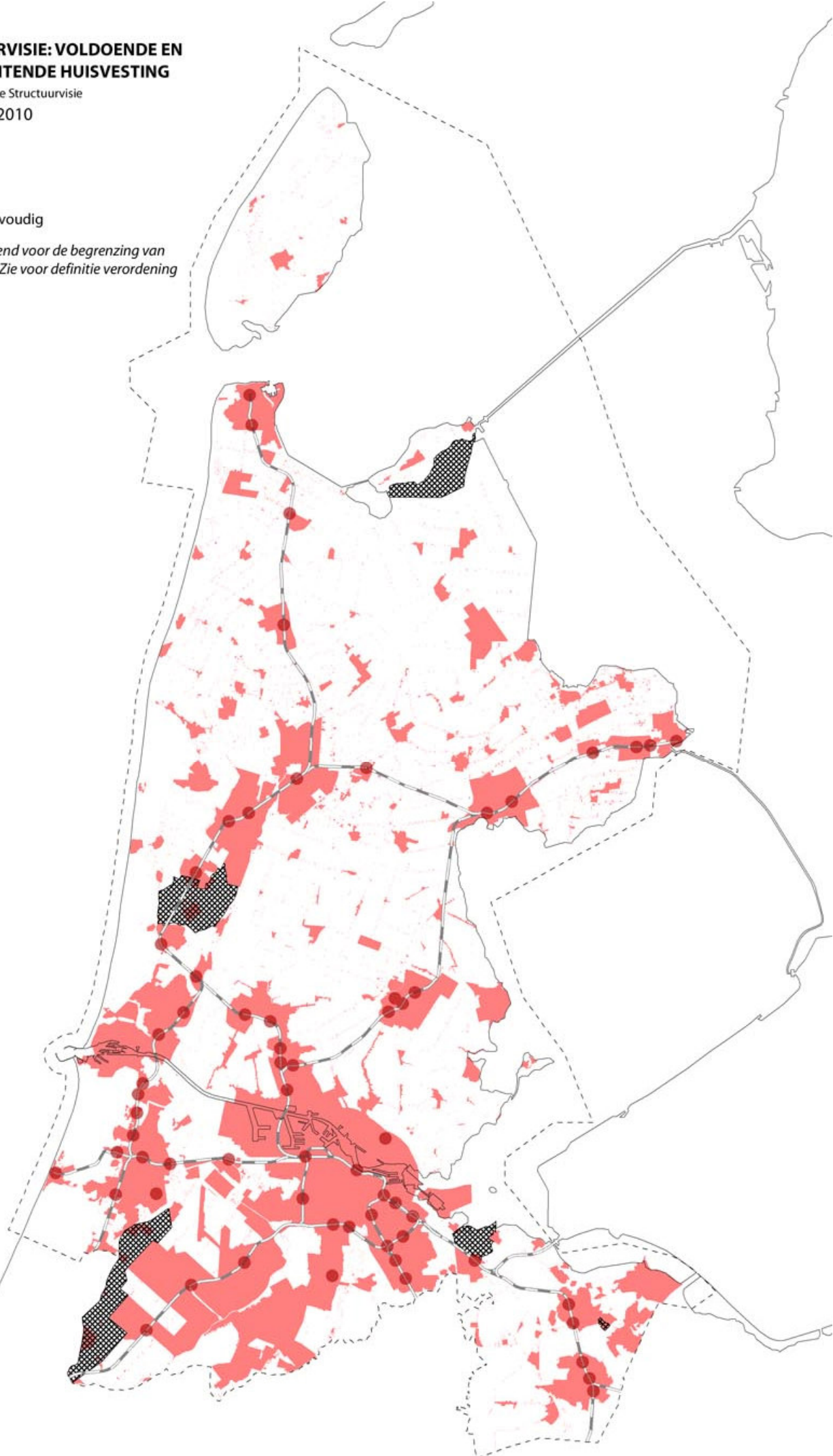
behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Vastgesteld door PS - 21.06.2010

Technische versie: 02.11.2010

- BBG \*
- Verdichting OV-knooppunt
-  Transformatiegebied - meervoudig

*\* De tekst in de verordening is leidend voor de begrenzing van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Zie voor definitie verordening hoofdstuk 3.*



#### **6.4. VOLDOENDE EN OP DE BEHOEFTE AANSLUITENDE HUISVESTING**

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De Provincie Noord-Holland verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad nodig is van ruim 200.000 woningen, ongeveer 35.000 in de periode 2010-2030 in Noord-Holland Noord, de overige woningen in de periode 2010-2040 in de Metropoolregio Amsterdam, waarbij voor zo'n 50.000 woningen nog geen afspraken zijn gemaakt (15.000 in de periode 2020-2030, en 35.000 in de periode 2030-2040). De ruimte wordt in eerste instantie gezocht in gemeenten binnen de metropoolregio. Indien uit de provinciale monitor blijkt dat de bouwplannen achterblijven bij de behoefte, zal de provincie de woningbouw aanjagen door middel van onderzoek, ontwerp en eventueel andere instrumenten.

Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden zullen veel woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de Zuidas in Amsterdam als in transformatiegebieden zoals het Zaan/IJ-oeverprogramma in Zaanstad. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. In regio's met een overspannen woningmarkt moet zorgvuldig en slim met zowel de stedelijke als de landelijke ruimte om worden gegaan. In regio's met een ontspannen woningmarkt zijn kansen voor de vergroting van woonkwaliteit door herstructurering en transformatie.

Arbeidskracht en werkgelegenheid concentreren zich in grootstedelijke gebieden. Dat betekent dat het woningaanbod ook ruimte moet bieden voor deze aspecten: een hoogwaardig stedelijk woonmilieu met internationale concurrentiekracht. Aan uitgesproken woonmilieus – hoogstedelijk, groen-stedelijk en landelijk dorps – blijft behoefte. Het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus moet niet de mogelijkheden van bijvoorbeeld de reeds gevestigde landbouwsector beperken. De ontwikkeling van de nationale landschappen Groene Hart en Laag Holland, en de Rijksbufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie,

natuur, waterberging en landbouw in de metropool. Indien blijkt dat de huisvestingsopgave achterblijft (kwalitatief dan wel kwantitatief) zet de Provincie Noord-Holland instrumenten uit de Wet op de ruimtelijke ordening in.

De Provincie Noord-Holland ontwikkelt een visie op demografische veranderingen, met bijzondere aandacht voor krimp. Een visie gericht op economie, leefbaarheid, woningvoorraad en voorzieningen, opgesteld in overleg met belanghebbenden en experts. Deze visie leidt tot bewustwording, probleemanalyse en een gezamenlijk op te zetten stappenplan hoe om te gaan met groei en krimp binnen de provincie.

*Uitvoeringsprogramma:*

- *Monitor vraag/aanbodontwikkeling.*
- *Visie op demografische verandering.*
- *Provinciale woonvisie.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Haarlemmermeer-Westflank.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Wieringerrandmeer.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Crailo.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Wonen in het Groen.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.*
- *Bouwen met identiteit, bijvoorbeeld Waterlands Wonen.*
- *Locatiebeleid.*
- *Nationaal landschap Groene Hart.*

#### **6.4.1 Binnen Bestaand Bebouwd Gebied**

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

*Uitvoeringsprogramma:*

- *Verdichten rond OV-knooppunten.*
- *Ondersteuning van stedelijke verdichting.*

#### **6.4.2 Buiten Bestaand Bebouwd Gebied**

Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Mocht bij de toepassing van de principes van de SER-ladder (aantonen nut en noodzaak, verkennen van binnenstedelijke mogelijkheden) blijken dat tekorten ontstaan, sluiten nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur. Vanwege het bovenlokaal en bovenregionale karakter van de identiteit en kwaliteit van de landschaps- en dorpsstypen heeft de Provincie Noord-Holland hierbij een coördinerende rol.

Het bouwen met identiteit op basis van landschap en cultuurhistorie buiten Bestaand Bebouwd Gebied gaat uit van een samenhangende, integrale ontwikkeling en één sluitende financiële constructie. Dit houdt in dat bijvoorbeeld woningbouw, natuur en recreatie in

samenhang worden ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd. Dit betekent dat plangrenzen zorgvuldig moeten worden vastgesteld met alle betrokken partijen. De Provincie Noord-Holland biedt het instrument Ruimte voor Ruimte aan en wil hiervoor ook het instrument gebiedsontwikkeling inzetten.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

Naast de algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied wijst de Provincie een aantal transformatiegebieden aan. Nut en noodzaak is reeds onderbouwd (bijvoorbeeld in bestuurlijke samenwerking Metropoolregio Amsterdam). Het betreft de volgende locaties:

- Wieringerrandmeer
- Wonen in het groen
- Crailo
- Bloemendalerpolder / KNSF – terrein
- Haarlemmermeer / Westflank en park 21ste eeuw

*Uitvoeringsprogramma:*

- *Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en verordening artikel 4.*
- *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Haarlemmermeer-Westflank.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Wieringerrandmeer.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Crailo.*
- *Integrale gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.*
- *Bouwen met identiteit, bijvoorbeeld Waterlands Wonen.*

#### **6.4.2.1 Bijzondere milieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied**

De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Om dit te kunnen toetsen, heeft de provincie een regionale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond.

Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

##### **6.4.2.1.1 Landgoederenzones**

Het doel van het toestaan van een nieuw landgoed is het instandhouden en waar mogelijk verbeteren van de natuur- en landschapswaarden van een gebied. Deze in het gebied bestaande kwaliteiten (en dus niet het realiseren van de woonfunctie) zijn bij het toestaan van nieuwe landgoederen dan ook leidend. In kwetsbare gebieden – bijvoorbeeld calamiteitenberging Ronde Hoep – mogen bestaande kwaliteiten en functies van het

landschap niet verminderen door de mogelijke ontwikkeling van landgoederen. Bij landgoederen is op enkele hectare grond de plaatsing van één woon- of kantoorgebouw van allure toegestaan. Ook moet het groengebied dat openbaar toegankelijk is aanzienlijk groter zijn dan de bijbehorende private kavel.

In een aantal zones zijn van oudsher landgoederen gebouwd. In deze landgoederenzones zijn nieuwe landgoederen dan ook bij uitstek een kansrijke vorm van versterking van de in het gebied bestaande kwaliteiten. De toevoeging van deze landgoederen draagt bij aan het tegengaan van de verrommeling van deze gebieden, die onder verstedelijkingsdruk staan.

Het gaat om de zones:

- Kennemerland Zuid en Noord (langs Herenweg tot en met Schoorl)
- 's-Graveland

*Uitvoeringsprogramma:*

- *Onderzoek landgoederen.*

## **Bijlage 3**

betreffende paginas Woonvisie Zaanstad

## 2 De kwantitatieve opgave: opvang groei en herstructurering

**Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale woonbehoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In de periode 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen. De metropoolregio waar Zaanstad deel van uitmaakt heeft tot 2030 een ambitie van 150.000 woningen. Tot 2020 wordt voor Zaanstad als ondergrens uitgegaan van de bouw van 7.000 woningen (jaarlijks 700 woningen), waaronder tenminste 1.500 (jaarlijks 150 woningen) als vervanging voor te slopen woningen. De gemeente wil inzetten op een grotere woningproductie ten behoeve van de regio namelijk 9000 woningen (jaarlijks 900 woningen). Potentiële woningbouwlocaties dienen daartoe versneld te worden ontwikkeld en in het kader van de structuurvisie zal worden gezocht naar nieuwe mogelijkheden voor woningbouw. De woningcorporaties en de gemeente zullen zich samen inspannen om het aantal te vervangen woningen te verhogen naar 250 à 300 per jaar.**

### 2.1. Voorzien in de lokale of regionale behoefte?

Zaanstad heeft in de periode 2005-2007 jaarlijks 800 woningen gebouwd. De woningvoorraad groeide met ongeveer 600 woningen per jaar, iets meer dan de toename van het aantal huishoudens (550 per jaar). Dat betekent dat de woningproductie in Zaanstad leidt tot een klein vestigingsoverschot van woningzoekenden van buiten de gemeente. Over de hele periode 2005-2010 wordt een productie van 4.100 woningen verwacht.

#### **Zaanstad wil een bijdrage leveren aan de regionale woningproductie**

Zaanstad is alles behalve een gesloten woningmarkt, het maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en in het bijzonder van de metropoolregio Amsterdam. Woningnet maakt het

bijvoorbeeld mogelijk dat er binnen de Stadsregio een woning gevonden kan worden in een andere plaats dan de woonplaats. Het noorden en zuiden van de regio zijn relatief gescheiden markten, met Amsterdam als verbindende schakel<sup>4</sup>. De druk op de woningmarkt is en blijft in deze regio bijzonder groot, terwijl tegelijkertijd de woningproductie dreigt te stagneren. Nieuw woningmarktonderzoek geeft aan dat zelfs bij een hoge bouwproductie het woningtekort in Groot Amsterdam en Zaanstreek slechts zal dalen van 3,8% tot 3,1% in 2020.<sup>5</sup> VROM hanteert een maximum tekort van 1,5% als streefcijfer. Vooral Amsterdam, Almere en Haarlemmermeer spelen een prominente rol in de opvang van woningzoekenden in de regio. Het blijkt echter nu al dat sommige gemeenten de aantallen die voor 2010 tot 2030 in de Noordvleugel zijn afgesproken, niet halen vanwege een gebrek aan locaties. Amsterdam en Zaanstad onderzoeken daarom momenteel gezamenlijk of Zaanstad in de toekomst een grotere bijdrage aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van de regio kan leveren. Dat moet allemaal wel passen in de ruimte die we tot onze beschikking hebben en mag niet ten koste gaan van de economische ontwikkeling of de kwaliteit van het leefklimaat in Zaanstad. Indien bijvoorbeeld de overlast (geluid en stank) van bedrijven teruggebracht kan worden tot de gewenste niveaus ontstaat er ook meer ruimte voor woningbouw.

#### **Hoeveel woningen kunnen we na 2010 nog bouwen?**

Een belangrijk argument voor Zaanstad om de woningproductie ook na 2010 op peil te houden is dat de noodzakelijke omslag in kwaliteit vooral kwantitatief moet worden gerealiseerd, namelijk door voldoende woningen te bouwen waardoor het aanbod beter gaat aansluiten bij de gewenste kwalitatieve woningvraag. Met de Stadsregio worden momenteel afspraken gemaakt, die erop zijn gericht in de periode 2010-2030 tenminste 13.000 woningen voor Zaanstad te bouwen.

De woonvisie gaat voor de middellange termijn, namelijk de periode 2010-2020, uit van een ambitie (scenario 2) van jaarlijks 900 woningen (bouwen voor de regio) met een ondergrens van 700 woningen:

<sup>4</sup> RIGO, 2008

<sup>5</sup> ABF Research, 2008



### Scenario 1 'Minimumvariant': productie rond 700 woningen per jaar: 550 toevoeging en 150 vervanging

De woningproductie in Zaanstad loopt in de pas met de lokale huishoudengroei. Tegelijkertijd wordt gestaag doorgewerkt aan de herstructureringsopgave. Doel is daarbij te komen tot een evenwichtig woningaanbod dat leidt tot een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Het bieden van een wooncarrière voor de eigen inwoners, waarmee het vertrek van midden- en hogere inkomensgroepen uit de gemeente wordt teruggedrongen, is daarbij een belangrijk streven. Het tekort in de regio wordt opgevangen door andere gemeenten.

### Scenario 2 'Streefvariant': productie rond 900 woningen per jaar: 650 toevoeging en 250 vervanging

Met de bouwproductie kan Zaanstad een grotere bijdrage leveren aan de vermindering van het woningtekort in de regio. Zaanstad probeert daarbij vooral huishoudens met midden- en hogere inkomens aan te trekken. De woningcorporaties en de gemeente zetten tevens in op een snellere herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

#### Nieuwe woningbouwlocaties zijn nodig

Voor deze bouwopgave moeten nieuwe bouwlocaties beschikbaar komen, waarbij het vooral om transformatie en verdichting gaat. De precieze mogelijkheden voor woningbouw zullen in het kader van de nieuwe structuurvisie worden vastgelegd. Hier zal de uiteindelijke afweging worden gemaakt over de afstemming tussen wonen, werken, recreëren en verplaatsen (vervoer).

#### 2.2. Scenario 1 is in ieder geval haalbaar

##### Scenario 1: productie rond 700 woningen per jaar: 550 toevoeging en 150 vervanging

In het eerste scenario wordt gemiddeld over de periode 2010-2020 voldoende gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Tot 2015 kan ook enigszins voor de regionale behoefte worden gebouwd, na 2015 ontbreken daartoe bij de

huidige woningbouwprogrammering de mogelijkheden. Kreekrijk (Saendelft) is de laatste grote uitbreidingslocatie. Omdat er geen andere uitbreidingslocaties zijn, zal de nadruk dan ook op transformatie en inbreiding moeten komen te liggen. Woningbouw is hier per definitie moeilijker en kostbaarder dan bouwen in uitlegebieden. Ruim een derde van de productie vindt plaats op de uitbreidingslocatie Noorderwelf (Saendelft), ruim 40% is inbreiding (vooral Inverdan) en krap een kwart valt onder transformatie. Hierbij is onderscheid gemaakt naar functieverandering, waarbij bijvoorbeeld school- of sportlocaties worden omgezet in een woongebied, en vervangende nieuwbouw.

#### Voor de korte termijn is alleen hard planaanbod beschikbaar

Zeker voor de korte termijn worden de mogelijkheden voor woningbouw in belangrijke mate bepaald door het 'harde planaanbod': plannen waaraan een visie of besluit voor woningbouw ten grondslag ligt. Daarbij wordt ook rekening gehouden met vertraging en uitval van plannen. Tussen 2010 en 2015 is op basis van het harde planaanbod een productie van 4.200 woningen mogelijk, een jaarproductie van bruto 840 woningen (dus inclusief sloop/nieuwbouw). Deze aantallen zijn gebaseerd op een totale capaciteit van 8.000 woningen. Hiervan is de helft meegerekend als reële productie, van de andere helft is aangenomen dat deze óf vertraagt óf uitvalt. Bij de grote programma's Noorderwelf en Inverdan is uitgegaan van vertraging. De helft van de beoogde plannen is daarom later in de tijd geplaatst. Bij de overige projecten is uitgegaan van verdamping; deze zijn niet in de productieaantallen meegerekend.

#### Na 2015 komen ook zachte plannen aan bod

Er zijn nog geen harde plangegevens bekend met opleveringen vanaf 2015. We gaan er in de prognose vanuit dat een deel van de productie van Inverdan en Noorderwelf naar deze periode doorschuift. Daarnaast is een klein deel van de zachte plannen meegerekend, namelijk 400 van het potentieel van 4.000 woningen. De totale productie in 2015-2020 komt daarmee op



2.600 woningen, bruto 520 per jaar (inclusief sloop/nieuwbouw). Gemiddeld over de periode 2010-2020 kunnen zo rond de 700 woningen gebouwd worden.

#### **Herstructurering gaat in gestaag tempo door**

In scenario 1 gaat de herstructurering in gestaag tempo door: er worden 150 woningen per jaar gesloopt en vervangen. Er wordt vanuit gegaan dat ongeveer 100% van de te slopen woningen wordt teruggebouwd. Om tot meer gedifferentieerde woonmilieus te komen zal op sommige locaties sprake zijn van een verdichting, terwijl op andere locaties juist een verdunning wenselijk is. Ook hoogniveau renovatie kan een middel zijn om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren.

### **2.3. Scenario 2 maakt meer woningbouw mogelijk maar is niet eenvoudig**

#### **Scenario 2: productie rond 900 woningen per jaar: 650 toevoeging en 250 vervanging**

Wil Zaanstad ook na 2015 voor de regio bouwen, dan is het noodzakelijk naar extra productiemogelijkheden te zoeken.

#### **Beter en sneller benutten capaciteit bestaande woningbouwlocaties**

Opties zijn:

- Harde plannen buiten de twee grote programma's zijn in het voorgaande maar voor de helft opgenomen, rekening houdend met vertraging en verdamping. Deze projecten kunnen gefaseerd mogelijk tussen 2015 en 2020 voor extra productie zorgen. Het gaat om een potentieel van 1.600 woningen.
- Er zijn vooralsnog ongeveer 4.000 woningen op zachte locaties ingepland. Dit zijn locaties waar nog geen definitieve keuze voor woningbouw is gemaakt, waar woningbouw planologisch gezien moeilijk is en waarvoor maatschappelijk draagvlak nog ontbreekt. Hiervan is tot nu toe 10% meegenomen in de bouwproductie. Bij een actieve ontwikkelingshouding van de gemeente kan dit aantal hoger komen te liggen, bijvoorbeeld 20%.



Als beide opties lukken, ontstaat daarmee een extra capaciteit van 2.000 woningen voor de periode 2015-2020.

#### **Zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties**

Daarnaast behoort het vinden van nieuwe locaties tot de mogelijkheden, maar dat is in Zaanstad een minder gemakkelijke opgave. De volgende opties dienen zich aan:

- Een herschikking van bedrijvenlocaties, waarbij als uitgangspunt geldt dat milieuoverlast veroorzakende bedrijven bij elkaar worden geplaatst en schone bedrijven eveneens. De laatstgenoemde categorie leent zich goed voor een menging van wonen en werken. Bovendien zou bij een strategische herschikking van overlastgevende bedrijven, ruimte vrij komen binnen nu geldende milieuc contouren voor extra functies, waaronder woningbouw.
- Zaanstad onderzoekt samen met Amsterdam en stadsdeel Noord in hoeverre het mogelijk is om aan te sluiten bij de ontwikkeling aan de (noordelijke) IJoevers waar oude industrieterreinen langzaam aan verkleuren in creatieve woon-werkgebieden incl. bovenstedelijke leisure.
- Een extra verdichting rond OV-knooppunten is denkbaar, met name rond knooppunt Kogerveld, Koog-Zaandijk en wellicht in combinatie met het doortrekken van de Noord-zuidlijn in Zaandam.
- Volkstuinencomplexen, sportvelden en dergelijke zouden naar de stadsranden c.q. binnenstedelijk kunnen worden verplaatst, waardoor nieuwe binnenstedelijke woningbouwlocaties beschikbaar komen. Daarbij moet de afweging worden gemaakt hoe belangrijk behoud van deze voorzieningen op de huidige locatie uit sociale overwegingen zijn.
- Op kleine schaal kan een beperkt aantal dure woningen in het buitengebied worden gebouwd, waarbij het gaat om een exclusief landelijk woonmilieu. Daarbij kan ook aan enige toevoeging in de omgeving van de dorpslinten worden gedacht. Uiteraard zal deze woningbouw zeer gedoseerd moeten worden gerealiseerd, zonder aantasting van het karakter van het buitengebied en de dorpen.

De gemeente Zaanstad wil zich actief opstellen om potentiële capaciteit versneld te ontwikkelen. Daarnaast zal in het kader van de structuurvisie worden aangegeven welke nieuwe locaties voor woningbouw kunnen worden ontwikkeld.

Door het beleid te intensiveren om te bouwen in gevarieerde woonmilieus en het aandeel koopwoningen voor de hogere inkomensgroepen te vergroten komen locaties als de Zaanoevers (Zaanoeverprogramma, de Hemmes, Hembrugterrein) en de stadsranden in zicht als potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw.

### **Hoger tempo herstructurering mogelijk door inzet corporaties en gemeente**

In het geval van scenario 2 ligt niet alleen de netto woningproductie op een hoger niveau, maar ook het sloop/ nieuwbouwprogramma van de woningcorporaties. De woningcorporaties hebben aangegeven dat zij meer dan 150 woningen per jaar willen en kunnen slopen en vervangen door nieuwbouw. Zij denken eerder aan 250 à 300 woningen per jaar. Daarmee neemt de totale woningproductie toe en kan ook sneller de beoogde kwaliteitsomslag in woningaanbod en woonmilieus plaatsvinden die wij noodzakelijk vinden. Voorwaarde is dat de vele zachte plannen die er zijn, omgezet worden in hard en tot uitvoering worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken met de woningcorporaties zal de afstemming zijn van de voorbereidingsprocessen en ruimtelijke mogelijkheden binnen de bestaande stad om de aanzienlijke ambities van scenario 2 te kunnen realiseren.



### 3. De kwalitatieve opgave: meer treden op de woonladder

**Naast het huisvesten van huishoudens met lagere inkomens en groepen die specifieke aandacht nodig hebben, wil Zaanstad meer vraaggericht bouwen voor andere doelgroepen die zij binnen haar gemeente wil (blijven) huisvesten. Dit woningbouwprogramma dient te leiden tot meer doorstroming op de Zaanse woningmarkt. Speerpunten zijn:**

- Een kwaliteitsverbetering in de sociale huursector door herstructurering.
- Meer mogelijkheden voor koopstarters door nieuwbouw van goedkope koopwoningen en het stimuleren van koop-tussenvormen.
- Het vasthouden van Zaanse midden- en hogere inkomens door de bouw van meer middeldure en dure eengezinskoopwoningen. Een bijkomend effect kan zijn dat de instroom van buiten de gemeente zich minder op de sociale huursector en meer op de koopsector gaat richten.



#### 3.1. Karakteristiek van de Zaanse woningmarkt<sup>6</sup>

**De omvang van de koopsector is vrij klein**

De Zaanse woningvoorraad vormt als het gaat om de verdeling naar huur/koop een afspiegeling van de voorraad in de totale Stadsregio Amsterdam: 56% huurwoningen (waarvan 44% sociale huur) en 44% koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen ligt met 67% boven het stadsregionale gemiddelde. Als echter Amsterdam zelf buiten beschouwing wordt gelaten, telt Zaanstad aanmerkelijk minder koopwoningen dan de andere gemeenten in de Stadsregio en ligt ook het aandeel eengezinswoningen onder het gemiddelde. De eengezinswoningen, zowel huur als koop, zijn ook een stuk kleiner dan in de rest van de regio.

De druk op de sociale huursector is afgemeten aan het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen het laagst van alle grote gemeenten in de Stadsregio. Zo'n 65 à 80% van het woningaanbod in de sociale huursector gaat naar woningzoekenden uit Zaanstad. Dat is vergelijkbaar met andere randgemeenten van Amsterdam.

<sup>6</sup> Zie ook bijlage 1.

De koopprijzen liggen in Zaanstad op een laag niveau vergeleken met de andere gemeenten in de Stadsregio. Alleen Almere heeft een vergelijkbaar prijsniveau. De afgelopen jaren zijn de koopprijzen in de Zaanstreek echter relatief het sterkste gestegen. Dat betekent dus dat de Zaanstreek steeds meer in trek raakt om een woning te kopen en wijst ook op een toenemende druk op de koopwoningmarkt. Daarbij moet worden bedacht dat koopwoningen in de Zaanstreek van oudsher goedkoop zijn. Bovendien is sprake van een langere verkooptijd.

#### Omslag van een huur- naar een koopmarkt

De koopwoningmarkt wint dus langzaam terrein in Zaanstad. De opbouw van de Zaanse woningvoorraad biedt echter te weinig mogelijkheden om midden- en hogere inkomensgroepen aan Zaanstad te binden en een wooncarrière in kleine stappen mogelijk te maken. In het licht van de te verwachten ontwikkeling op de woningmarkt is een verschuiving in de richting van meer aanbod in de koopsector en meer kwaliteit gewenst.

#### Toekomstbeeld Zaanse woningmarkt

Marktonderzoek van het RIGO uit 2007 laat zien welke treden er in Zaanstad missen. Hierbij gaat het niet alleen om de huidige situatie, ook toekomstige ontwikkelingen spelen een rol. Het beeld is als volgt:

- Het aantal huishoudens zal tussen 2006 en 2020 met ruim 8.000 toenemen, een groei van 550 per jaar. Het grootste deel bestaat uit kleine huishoudens vanaf 60 jaar. Daarnaast is er een toename van het aantal 'gevoerde gezinnen'.
- Huishoudens uit de primaire doelgroep, die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, zullen in aandeel afnemen. Afhankelijk van de economische groei daalt hun aandeel van 28% naar 20 tot 25%. Een deel hiervan woont in een koopwoning.
- Een passende voorraad zal vooral bestaan uit grondgebonden woningen.

- Huurwoningen van de huidige kwaliteit zijn er voldoende.
- Bij een gunstige economische wind in de rug verschuift de vraag naar de koopsector. Het omgekeerde geldt ook. Koop-tussenvormen bieden flexibiliteit in veranderende economische omstandigheden.
- Kleine appartementen lopen het risico om bij stijging van kwaliteitseisen uit de markt te raken.
- De vraag naar appartementen met lift (zowel huur als koop) zal ondanks de vergrijzing weinig toenemen.

Het nieuwe woningmarktonderzoek van de Stadsregio Amsterdam uit 2008 laat zien dat zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van de regio een sterke woningmarkt relatie met Amsterdam hebben. Voor de totale regio blijkt het volgende:

- Tot 2020 moeten 125.000 woningen worden gebouwd om in de behoefte te voorzien.
- Afhankelijk van het economische scenario bestaat 58 à 68% van het tekort uit grondgebonden koopwoningen.
- Het tekort aan koopappartementen met lift bedraagt 13 à 17%, voor koopappartementen zonder lift gelden dezelfde percentages.
- Het tekort aan grondgebonden huurwoningen bedraagt 5 à 10%.
- Het tekort aan huurappartementen met lift bedraagt 13 à 14%.
- Er treedt een fors overschot aan huurappartementen zonder lift op (10.000 à 25.000). Dit zijn woningen die geschikt zijn voor starters.

### 3.2. De Zaanse woonladder vraagt aan de onder- en bovenkant meer aandacht

**Meer beweging in de woningmarkt bevordert de slaagkansen** Zaanstad wil de kansen verbeteren voor mensen die een kwalitatief goede huurwoning zoeken, die willen starten op de koopmarkt en die willen doorstromen naar een duurdere (koop-) woning. De VROM-raad heeft er in een advies<sup>7</sup> op gewezen dat we de stad vooral moeten zien als 'emancipatiemachine'. De stad is bij uitstek een middel om de maatschappelijke ladder te bestijgen, zolang er maar aandacht is voor de kwaliteit van vier belangrijke componenten: onderwijs, werk, woonkwaliteit en vrije tijd. Specifiek voor wonen is van belang of mensen die vooruit willen hun positie kunnen verbeteren door het maken van een wooncarrière. Het gaat zowel om het creëren van de mogelijkheid voor sociale stijging als om het vasthouden van sociale stijgers (binding).

#### Een wooncarrière gaat met kleine stappen

In navolging van 'Stad en stijging' onderscheiden we een aantal treden op de woonladder. Door het aantal treden groot en de afstand tussen de treden zo klein mogelijk te maken, wordt de beste kans op een wooncarrière geboden. Dat begint onderaan de ladder met het bieden van huisvesting aan daklozen. Ook wie straks vanuit een rijtjeshuis in Saendelft naar een twee-onder-een-kapper in Kreekrijk verhuist is een sociale stijger, maar dan hoger op de woonladder. In onderstaand schema zijn de treden vermeld met een overzicht van de maatregelen die we willen inzetten om deze treden te versterken. Ze hebben deels betrekking op nieuwbouw, maar ook op een betere benutting van de woningvoorraad. Een aantal treden wordt hierna uitgewerkt. Andere, zoals de stap die veel senioren zetten naar gelijkvloers wonen, komen in andere hoofdstukken aan de orde.



<sup>7</sup> Stad en stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing, VROM-raad 2006.



De huidige woningvoorraad biedt te weinig voor het doorlopen van de treden van de woonladder en het binden van sociale stijgers aan Zaanstad: er zijn te weinig koopwoningen en weliswaar voldoende eengezinswoningen, maar deze zijn vaak te klein en van minder goede kwaliteit.

## DE ZAAANSE WOONLADDER

### Treden

### Maatregel

1. Van dakloos naar een dak boven je hoofd (zie hoofdstuk 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 546 nieuwe plaatsen voor vervolghuisvesting in begeleide en beschermde vorm en voor sociale dalers (zie § 6.3)</li> <li>- signalering en toeleiding (huisbezoek, schuldhulpverlening)</li> </ul>
2. Van illegaal naar legaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uitvoeren project Woonwijs</li> <li>- pardonregeling uitvoeren</li> </ul>
3. Van thuis naar zelfstandig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woningen vrijmaken via doorstroming</li> <li>- 700 nieuwe woningen voor starters, studenten en jongeren (zie § 3.3)</li> <li>- stimuleren koopstarten (zie § 3.4)</li> <li>- tijdelijke huisvesting in herstructureringsgebieden</li> </ul>
4. Van huur naar koop	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accentverschuiving in nieuwbouwprogramma naar goedkope koop (sociale koop en woningen tot € 200.000)</li> <li>- koop-tussenvormen stimuleren (BKZ, KoopGarant, DeelKoop)</li> <li>- verkoopprogramma's corporaties</li> </ul>
5. Van klein naar groot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accentverschuiving in nieuwbouw naar meer luxere laagbouw, waarvoor geschikte locaties nodig zijn</li> </ul>
6. Van meergezins naar eengezins (en andersom)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- appartementenbouw is zinvol, maar moet vanwege overcapaciteit weloverwogen gebeuren (aantallen, kwaliteit (buitenruimte, berging) afgestemd op beoogde doelgroepen)</li> </ul>
7. Van eengezins naar gelijkvloers + meer zorg (zie hoofdstuk 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieuwbouw nultreden en verzorgd wonen voortzetten</li> <li>- woningaanpassingen stimuleren</li> <li>- nieuwe labeling en toewijzing aanleun- en zorgwoningen (deels via Woningnet)</li> </ul>
8. Naar een andere buurt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meer differentiatie van wijken door toevoegen van stedelijke en landelijke hoogwaardige woonmilieus</li> <li>- op wijkniveau gedifferentieerde milieus aanbieden. Niet iedere wijk hoeft hetzelfde te bieden.</li> </ul>

### 3.3. Plannen voor nabije toekomst bieden kansen voor studenten, jongeren en starters

Hoewel Zaanstad veel goedkope huurwoningen heeft en in theorie op grond van vraag en aanbod een overschot in dit segment kent, ligt de inschrijfduur voor starters nog steeds boven de 5 jaar. Niet alle starters zijn urgent. De weigeringsgraad ligt net als bij de doorstromers hoog en er is weinig belangstelling om in slechtere wijken of heel goedkope huurwoningen te wonen<sup>8</sup>. Het is dus ook een kwalitatief probleem. Het aantal jonge huishoudens zal de komende jaren nauwelijks groeien. Desalniettemin proberen wij de positie van starters te verbeteren. Er liggen hiervoor vier kansen:

- Het omvangrijke nieuwbouwprogramma tot in ieder geval 2015 zal tot een flinke doorstroming leiden. Het grootste deel van de starters zal de komende jaren een daarbij vrijkomende woning kunnen betrekken.
- De nieuwbouw in Inverdan biedt gezien het woonmilieu en de geplande voorzieningen een uitgelezen kans om een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat voor jongeren, studenten en starters te realiseren. Er worden hier ongeveer 700 woningen specifiek voor deze groepen gebouwd.
- Werkende starters die een woning willen kopen kunnen profiteren van de maatregelen voor het stimuleren van koopstarten (zie paragraaf 3.4).
- Door herstructurering zullen veel woningen tijdelijk verhuurd worden. Dit biedt veel kansen voor jongeren.

### 3.4. Bevorderen van de overstap van huren naar kopen door meer goedkope nieuwbouw en koop-tussenvormen

In heel Nederland wordt de kloof tussen huren en kopen steeds groter door de stijgende koopprijzen en de hierbij achterblijvende huurontwikkeling in de sociale huursector. Starten op de koopmarkt is dan ook moeilijk. Ook in Zaanstad is er minder doorstroming van huur naar koop dan mensen zouden willen. Aan een huurflat is nog wel te komen, maar wie daarna wil doorstromen naar een (eengezins)koopwoning krijgt dat niet gemakkelijk voor elkaar. Aan koopwoningen tot 2 ton is een tekort<sup>9</sup>. Op drie

manieren is meer beweging in de stap van huur naar koop te krijgen.

- We stimuleren de bouw van meer goedkope woningen tot € 200.000 (zie ook paragraaf 3.8).
- De woningcorporaties en gemeente hebben initiatieven ontplooid om meer aanbod te creëren in het goedkopere koopsegment door het aanbieden van koop-tussenvormen, zoals de Betaalbare Koopwoning Zaanstad, Koopgarant en Deelkoop. Met de sterk stijgende bouwkosten worden koop-tussenvormen steeds belangrijker om betaalbare nieuwbouw te kunnen realiseren. Ze maken echter ook een flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad mogelijk. Beleidsuitgangspunt is dat Zaanstad alle ruimte geeft aan de toepassing van koop-tussenvormen om het gat tussen huren en kopen te verkleinen.
- Daarnaast kunnen corporaties sociale huurwoningen in de bestaande voorraad verkopen zonder beperkende voorwaarden.

### 3.5. Meer duurdere laagbouw op goede locaties om hogere inkomensgroepen te binden

#### Nieuwbouw in de koopsector is eenzijdig

Zaanstad heeft veel koopwoningen in het middensegment van € 200.000-250.000. Daar is ook veel vraag naar, niet alleen bij mensen uit Zaanstad maar ook bij Amsterdammers die een betaalbare laagbouwwooning zoeken. De afgelopen jaren hebben ontwikkelaars een sterk accent op het gemakkelijk afzetbare en goed renderende segment tussen de 2 en 3 ton gelegd. Er wordt nu zoveel gebouwd dat er tekenen van verzadiging zijn te zien. Voor starters zijn de woningen te duur, voor doorstromers bieden ze net niet genoeg<sup>10</sup>. Tegelijkertijd blijkt dat er wel degelijk afzetruimte is voor nieuwbouw in een hoger prijssegment. Het gaat dan vooral om grotere laagbouwwooningen in suburbane setting. Ook op langere termijn is een groeiende vraag te verwachten, omdat het aantal veertigplussers met kinderen in de puberleeftijd zal toenemen. Dit zijn huishoudens die vaak toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière.

<sup>8</sup> Parteon/werkgroep jongeren, Jongerenonderzoek Woonservice wijk Zaanstad Zuid, 2008

<sup>9</sup> RIGO, 2007

<sup>10</sup> Woningbouwontwikkeling Zaanstad, gemeente Zaanstad, 2008

### **Meer bouwen in het middeldure of in het dure segment?**

De vraag is of Zaanstad zich moet blijven richten op het al goed ontwikkelde middensegment en daarmee voor meer van hetzelfde kiest, of zich juist meer moet gaan onderscheiden door toevoegingen aan de bovenkant van de markt. We kiezen voor het laatste. Op die manier kunnen hogere inkomensgroepen die willen doorstromen in Zaanstad een plek vinden. Het streefpercentage van nieuwbouw vanaf € 300.000 wordt verhoogd naar minstens 20%:

- Goede locaties waar deze woningen kunnen worden gebouwd zijn bijvoorbeeld Kreekrijk, Zuidweststrand Krommenie en Westzaan. Om ze extra aantrekkelijk te maken moeten kwaliteiten als groen, water en voorzieningen worden toegevoegd. Ook op stedelijke locaties is het van belang op goede locaties in dit marktsegment te voorzien.
- Daarnaast kunnen meer locaties voor duurdere woningbouw beschikbaar komen, zoals kleine woontoevoegingen in groene gebieden. Aandacht is hierbij nodig voor ruimtelijke kwaliteit en de aansluiting bij de omgeving.

### **3.6. Weloverwogen appartementenbouw om overcapaciteit te voorkomen**

#### **Overcapaciteit in appartementen dreigt**

Appartementen zijn een populair woningtype bij specifieke groepen: starters, jonge doorstromers en senioren. Een derde deel van de totale Zaanse woningvraag gaat uit naar dit woningtype en ook een derde deel van de voorraad bestaat hieruit. Starters richten zich op betaalbare huur- en koopflats, senioren wensen meer kwaliteit.

Hoewel de afgelopen jaren in diverse projecten het aantal flats is verminderd, bestaat nog steeds meer dan de helft van de geplande bouwproductie uit appartementen. Dat is gezien de vraag wel erg veel. De afzet van middeldure en dure appartementen kent zijn grenzen, een grens die in 2010 en 2011 wordt bereikt. De overcapaciteit heeft voor een deel te maken met de locaties die worden ontwikkeld. Door de bouw van Inverdan en herstructurering van diverse gebieden in



Zaandam Zuidoost ligt er een groot accent op de ontwikkeling van centrum-stedelijke en groenstedelijke woonmilieus, milieus waar appartementen goed in passen. Het Zaanse Verkeers- en Vervoersplan geeft aan dat op knooppunten appartementen gewenst zijn om voldoende voeding voor het openbaar vervoer te geven.

#### **Appartementen bouw nog slechts onder strikte randvoorwaarden**

We zetten vier strategieën in om beter met deze disbalans om te gaan. De eerste drie worden als randvoorwaarden meegegeven aan ontwikkelaars en gebruikt bij de toetsing van plannen, de vierde is een marketingstrategie die we als gemeente initiëren in samenwerking met onze partners:

- Projecten met veel appartementen moeten vergezeld gaan van een haalbaarheidsstudie, gericht op beoogde doelgroep en concurrentie in de brede omgeving.
- Er moet voldoende verscheidenheid zijn in appartementen: niet alleen van 80 m<sup>2</sup>, maar ook ruime tot zeer ruime (130 tot 200 m<sup>2</sup>).
- Appartementen moeten een goede buitenruimte en een berging hebben. Die eisen worden binnenkort weer landelijk verplicht en maken een woning voor een groep als senioren veel aantrekkelijker. Vooruitlopend op wijzigingen in de landelijke wetgeving nemen we deze eis vast in onze randvoorwaarden voor nieuwbouw op.
- Veel appartementen worden gebouwd in Inverdan, maar de vraag naar centrumstedelijke appartementen is onvoldoende om de afzet te garanderen. Daarom is op korte termijn een gerichte marketing voor dit woningsegment in dit gebied nodig. Het ligt voor de hand aan te sluiten bij de bestaande woningmarktrelaties die Zaanstad in de regio heeft en de marketing te richten op jonge huishoudens uit Amsterdam.



### 3.7. Bouwen voor nieuwe doelgroepen is nodig om Zaans Goud te 'verzilveren'

Door het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus, zoals wonen aan het water en de menging van wonen en werken (waaronder wonen in industrieel erfgoed) zullen nieuwe doelgroepen zich tot Zaanstad aangetrokken voelen. De mate waarin dit tot een succes kan worden is mede afhankelijk van de verenigbaarheid van de verschillende functies met name uit oogpunt van milieuaspecten als hinder, geluid, emissies, stank en bodem. Het nieuwe milieubeleidsplan zal concrete criteria omvatten voor de mate waarin wonen en werken gemengd kunnen worden. Doel vanuit de woonvisie zal zijn om binnen de grenzen van wet- en regelgeving zoveel mogelijk ruimte te creëren voor het wonen. Onderdeel van het 'Zaans Goud' – een strategie om de economische en ruimtelijke structuur van Zaanstad te versterken – is het versterken van de creatieve sector. Zaanstad kan zich geïnspireerd door Amerikaanse en Engelse steden (Baltimore, Manchester, Birmingham) ten dele transformeren naar een post industriële en nieuwe identiteit, waarbij creatieve activiteiten een nieuwe groeimotor vormen.<sup>11</sup> Dat leidt tot het aantrekken van nieuwe doelgroepen met een eigen woon- en leefstijl. Het gaat om mensen die werken in de creatieve sector (zowel ontwerpend als meer ambachtelijk producerend) en die in termen van de leefstijlentypologie van het bureau Smart Agent Company behoren tot de categorieën 'dynamisch individualisten' en 'ongebonden'.<sup>12</sup> Zij kiezen voor stedelijke, levendige en sociaal gemengde wijken met koop- en huurwoningen met een individuele uitstraling (zoals loftwoningen).

### 3.8. Conclusie: een gevarieerder koopprogramma en sociale huurwoningen van betere kwaliteit

**Met de woonvisie wil Zaanstad een nieuwe koers inslaan. Zaanstad wil hieraan een bijdrage leveren door een aantal met elkaar samenhangende doelen na te streven: een evenwichtige bevolkingssamenstelling, een goede en aantrekkelijke woningvoorraad en een bloeiende economie. Om dit te realiseren zal de nieuwbouw complementair**

**moeten zijn aan wat de bestaande voorraad nu (goedkoop, klein) en in de toekomst aan kwaliteit kan bieden. Vooral de doorstroming van huur naar koop komt in Zaanstad minder tot stand dan woningzoekende wensen. Lukt dit beter dan zal dat een ontlasting betekenen van vooral de sociale huursector. Het bouwprogramma richt zich daarom minder op koopwoningen in het middensegment, maar meer op de bouw van goedkope (grondgebonden) koopwoningen én duurdere (grondgebonden) koopwoningen. Nieuwbouw van sociale woningen blijft wenselijk vanuit kwaliteitsverbetering.**

Enkele uitgangspunten voor de differentiatie van het nieuwbouwbeleid zijn bij de woonladder (paragraaf 3.1) al geformuleerd. In deze paragraaf geven we weer hoe het streefprogramma er in het geheel komt uit te zien.

#### **Sociale woningbouw (huur en koop) blijft wenselijk om de kwaliteit te verbeteren**

Afhankelijk van de marktomstandigheden gaat het om plusminus 20% sociale huurwoningen en plusminus 10% sociale koopwoningen (= 30% sociale woningbouw). Met het introduceren van koop-tussenvormen en 'te woon' concepten waarbij de bewoners kunnen kiezen uit huren of kopen wordt het onderscheid tussen beide categorieën minder relevant. Nieuwbouw in de sociale huursector blijft noodzakelijk en is in belangrijke mate gericht op kwaliteitsverbetering. Aan sociale huurwoningen van de huidige kwaliteit is weinig behoefte. Er is een groot overschot aan goedkope huurwoningen tot de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens van de huurtoeslag (ca. € 500 resp. € 535/maand)<sup>13</sup>. Onder andere vanwege de woonvraag van senioren ontstaat tegelijkertijd een tekort aan huurwoningen aan de bovenkant van de sociale sector (huurgrens tot € 622,-, prijspeil 1 juli 2007) met meer woonkwaliteit. Daarnaast zijn voldoende sociale huurwoningen nodig voor specifieke doelgroepen als jongeren, starters en zorgvragers. Niet voor alle bouwlocaties is een zelfde aandeel sociaal nodig. Uitrusten tussen gebieden is bijvoorbeeld mogelijk wanneer een ontwikkelaar binnen een zelfde periode twee locaties ontwikkelt. Echter alle buurten moeten wel voor de lagere inkomensklassen toegankelijk zijn.

<sup>11</sup> Bijdrage prof. dr. Pieter Tordoir aan het symposium Perspectief op Zaanstad d.d. 29 januari 2008: Metropolitaans of Zaans Goud?

<sup>12</sup> Smart Agent Company: 'Rapport Woonbeleving 2000'

<sup>13</sup> De aftoppingsgrenzen geven aan tot welk huurbedrag 1- en 2-persoonshuishoudens resp. meerpersoonshuishoudens huurtoeslag kunnen ontvangen.



### Bijstelling prijsgrens sociale koopwoningen

De prijsgrens van sociale koopwoningen ligt laag en is de afgelopen jaren geïndexeerd op basis van de inflatie. De bouwkosten zijn echter veel sneller gestegen, waardoor de kwaliteit van de woningen in het gedrang kan komen. De prijsgrens wordt daarom in 2009 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Van belang is dat de woningen zoveel mogelijk als koop-tussenvorm (kopen met korting) worden gerealiseerd om ze bereikbaar te maken voor (koop-)starters. Het gaat hierbij onder andere om de BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad).

### Aandeel markthuur wordt voortgezet

De duurder huurmarkt is klein en in evenwicht. Woningen met een huur tot € 850,- worden goed verhuurd, huurprijzen daarboven komen in Zaanstad nauwelijks voor. Er is investeringsruimte voor dure markthuur, mits de locatie goed is. In het streefprogramma is een percentage van 5% opgenomen. Het werkelijke verloop hiervan is afhankelijk van de marktsituatie. Het aandeel kan mogelijk groter worden vanwege het toenemend aantal ouderen en daarnaast starters en jonge huishoudens die vanwege de hoge prijzen niet meer op de koopmarkt slagen.

### Meer goedkope én dure woningen in koopprogramma ten koste van middensegment

In paragraaf 3.3 en 3.4 is uitgebreid ingegaan op de positie van koopstarters en de behoefte aan meer duurder laagbouw.

**Tabel: Verwachte veranderingen in de woningvoorraad door nieuwbouw, sloop en verkoop volgens scenario 1, 2008-2020**

segment	2008	2008%	sloop	nieuwbouw	verkoop	2020	2020%
< € 520	25.860	43%	-1.800	1.260	-1.800	23.520	35%
> € 520	6.620	11%	0	1.260	-600	7.280	11%
Koop	27.390	46%	0	5.880	2.400	35.670	54%
<b>Totaal</b>	<b>59.870</b>	<b>100%</b>	<b>-1.800</b>	<b>8.400</b>	<b>0</b>	<b>66.471</b>	<b>100%</b>

Als streefcijfer is 25% woningbouw tot € 200.000 opgenomen (sociale koop en onderkant middensegment) en 20% woningbouw vanaf € 300.000 opgenomen. Bij laagbouw mag dat hoger, afhankelijk van locatie en marktsituatie. Het middensegment van tussen 2 en 3 ton middensegment wordt ten opzichte van het huidige bouwprogramma verlaagd van ruim 40% naar 30%.

### Veranderingen in de voorraad: meer woningen, wat minder sociale huurwoningen

Wanneer de beleidslijnen op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en differentiatie van deze Woonvisie worden gerealiseerd, zal de woningvoorraad de komende jaren geleidelijk veranderen. Per saldo zal de voorraad sociale huurwoningen wat afnemen:

- De nieuwbouw is ongeveer gelijk aan het verlies aan sociale huurwoningen als gevolg van sloop. Onder andere in de herstructureringswijken is een bouwprogramma nodig dat een deel van de bewoners de mogelijkheid geeft terug te keren.
- Naast de sloop van sociale huurwoningen is ook sprake van verkoop (zowel vrije verkoop als koop-tussenvormen). De omvang van het verkoopprogramma wordt in het kader van de prestatieafspraken met de woningcorporaties nader bepaald.

De positie van de laagste inkomensgroepen wordt hierbij gewaarborgd via de aanbiedingsafspraken die de gemeente en corporaties begin 2008 met elkaar hebben gemaakt: 70% van het jaarlijkse aanbod (voorraad plus nieuwbouw) heeft een maximale huur tot de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslageregeling. Het aandeel koopwoningen in de voorraad zal bij scenario 1 toenemen van 46% naar 54%, het aantal betaalbare huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag zal geleidelijk dalen van 43% nu naar 35% in 2020. Deze ontwikkeling wordt niet alleen door het nieuwbouwprogramma, maar zoals gezegd ook door de sloop en verkoop van sociale huurwoningen tot stand gebracht. Bij scenario 2 neemt het aandeel koopwoningen nog een fractie sterker toe (55%) en het aandeel sociale huurwoningen iets sterker af (34%). Het aandeel huurwoningen boven de aftoppingsgrens blijft gelijk.

## 4. Veelzijdigheid Zaanstad biedt volop kansen om het Zaans Mozaïek te vormen en kleuren

In de Regionale Woonvisie van het toenmalige ROA (de voorloper van het Stadsgebied Amsterdam) staat het volgende al verwoord in de vierde opgave “Versterk de identiteiten”: “...de kwaliteit van het wonen een prominente plaats te geven door niet alleen naar herstructurering en het nieuwbouwprogramma te kijken, maar ook aandacht te schenken aan de versterking van het kleurrijke palet aan woonmilieus. In de visie richten we de pijlen op een versterking van de lokale/subregionale identiteiten. Dat biedt immers de beste garantie op het in stand houden en versterken van dat palet aan woonmilieus op ROA-niveau.”

### 4.1. Basiskleuren: de verscheidenheid aan woonmilieus moet behouden blijven

**Behouden en uitnutten van de verschillende woonmilieus**  
Zaanstad kent een grote verscheidenheid aan woonmilieus: stedelijke woonmilieus, dorpse woonmilieus, industrieel erfgoed, functiemenging, groen en water. We willen de unieke basiskleuren van Zaanstad zoveel mogelijk behouden en uitnutten. Dat blijkt al uit de verschillen in kleuren die aan nieuwe woongebieden wordt meegegeven: centrum stedelijk wonen in Inverdan, een ontspannen laagbouwmilieu in Kreekrijk. We moeten daarbij duidelijk voor ogen hebben welke woonmilieu we koesteren en welke woonmilieu voor herstructurering in aanmerking komen. Zo verhoudt een gewenst dorps woonmilieu zich slecht met initiatieven tot verdichting of grootschalige ingrepen. De opbouw van Zaanstad uit zeven oorspronkelijke gemeenten staat al garant voor een verscheidenheid aan woonmilieus, die uniek genoemd mag worden in onze regio. Daarnaast is Zaanstad bekend vanwege zijn vroeg industriële verleden, waarbij wonen en werken nauw samengingen. Functiemenging was geen uitgangspunt maar gewoon praktijk. Het industriële erfgoed langs de Zaan is een dankbaar gegeven. Kortom verscheidenheid aan woonmilieus geeft van oudsher een krachtige bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de Zaanse woningmarkt. Eén van de doelstellingen is daarom

ook om vanuit de specifieke kenmerken van Zaanstad (zoals water, groen en industrieel erfgoed) dit verder op te pakken en uit te bouwen. In paragraaf 4.2 en 4.3 wordt dit uitgewerkt.

### 4.2. Menging: de juiste ingrediënten opdiepen in het Zaans Proeflokaal

**Functiemenging is noodzakelijk en wenselijk om de Zaanse ‘couleur locale’ te behouden, te versterken of terug te krijgen**

Nog steeds kennen we veel unieke plekken waar wonen en werken samengaan, maar het worden er steeds minder. Wet- en regelgeving, milieuvoorschriften en veranderingen in de vestigingsplaatsen van bedrijven, maar ook gewijzigde woonvoorkeuren van woonconsumenten zorgen voor een steeds moeizamer samengaan van wonen en werken. Streven naar zoveel mogelijk functiemenging blijft echter een uitgangspunt. Wij zullen dan ook initiatieven toejuichen waarin (al dan niet experimentele) vormen van functiemenging worden voorgesteld. Garageplinten in bestaande woonbebouwing vormen bijvoorbeeld interessante plekken waar geëxperimenteerd kan worden met kleinschalige bedrijvigheid of detailhandel. Dit draagt bij aan de beoogde menging van wonen en werken. Bouwinitiatieven worden getoetst op het uitgangspunt functiemenging. Dit vereist een integrale toetsing, waarbij naast de gebruikelijke disciplines stedenbouw, verkeer en milieu ook economie intensief betrokken wordt. Natuurlijk alleen maar daar waar de bedrijfsfunctie ook echt gemengd kan worden met wonen en waarbij beide voordeel putten uit elkaars aanwezigheid. Bedrijvigheid kan immers ook voor overlast zorgen voor bewoners. Termen als reuring, sociale veiligheid, levendigheid en afwisseling spelen in die discussie de boventoon. Maar ook gewoon “de hang naar vroeger” die zich niet alleen manifesteert in het opnieuw bouwen volgens oude bouwstijlen, maar ook in het opnieuw zoeken naar kleinschalige bedrijfjes en buurtwinkels in woongebieden. Kortom, versterken van de wijk economie in woonwijken.

