

RAPPORT

# Meneba in Wormerveer/Zaanstad

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking;  
woningbouw

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

## RAPPORT

---

# Meneba in Wormerveer/Zaanstad

## Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking; woningbouw

### *Opdrachtgever*

Coöperatie De Vlijt U.A.

### *Contactpersoon*

T.a.v. de heer R. Kaagman

### *Projectnummer*

P41920

### *Datum*

2-11-2020

### *Auteur*

Hans van der Reijden [hans.vander.reijden@rigo.nl](mailto:hans.vander.reijden@rigo.nl); 020 522 11 51

# Inhoud

|          |                                  |          |
|----------|----------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Toets</b>                     | <b>2</b> |
| 2.1      | Zaanstad in regionaal verband    | 2        |
| 2.2      | Kwantitatieve toets              | 4        |
| 2.3      | Kwalitatieve toets (woningtypen) | 5        |

# 1 Inleiding

Er is een woningbehoefte onderzoek nodig in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aangaande het bestemmingsplan project Meneba in Wormerveer/Zaanstad. Het betreft voornamelijk een functieveranderingslocatie en deels transformatie. Het plangebied Meneba bevindt zich op het bedrijventerrein Noorderveld. Op het Meneba-terrein zullen wel een aantal gebouwen blijven staan waarin transformaties plaatsvinden, maar alle bestaande functies verdwijnen.

Voor het bestemmingsplan en de laddertoets wonen gaan we uit van 680 woningen waarvan circa 575 appartementen. De woningen bestaan uit 30% sociale huur en 10% BKZ<sup>1</sup> en 60% vrije sector." Van de 60% vrije sector wordt tenminste 25% middeldure huur, oftewel 15% van het totaal worden middeldure huurwoningen.

Het betreft hier een woningbehoefte raming in het kader van de ladder voor Duurzame verstedelijking.

De locatie is niet gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied waarmee de motiveringsplicht waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vervalt.

## Achtergrond

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in oktober 2012 geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. De doelstelling van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid dat ten grondslag ligt aan de Ladder is, dat er afstemming over te bouwen woningen tussen lagere overheden wordt gestimuleerd. Op grond hiervan zijn provincies en gemeenten verplicht om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de 'Laddertoets' toe te passen.

### Artikel 3.1.6 lid 2, herziening vanaf 1 juli 2017

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (uit: Herziene versie per 1 juli 2017).

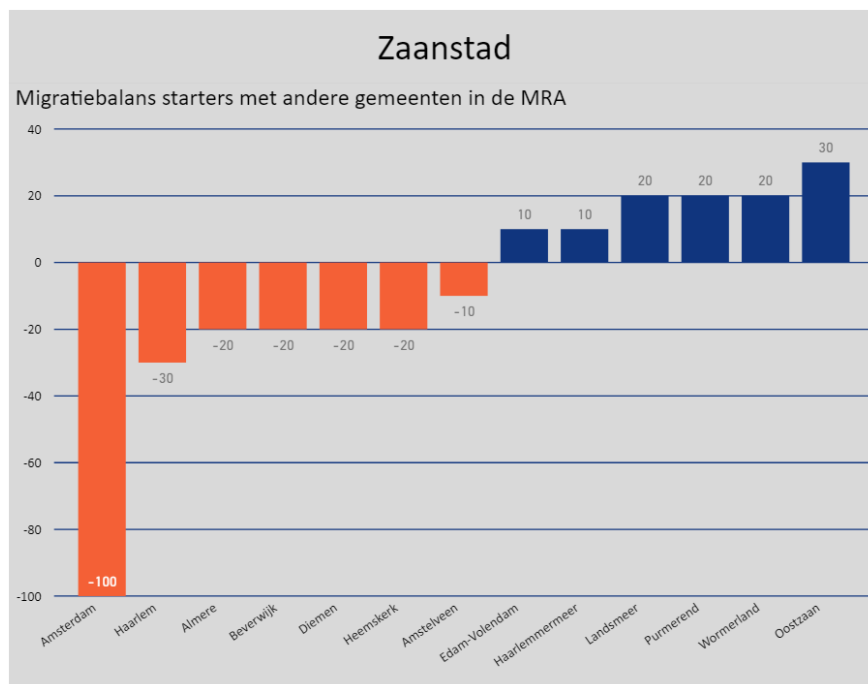
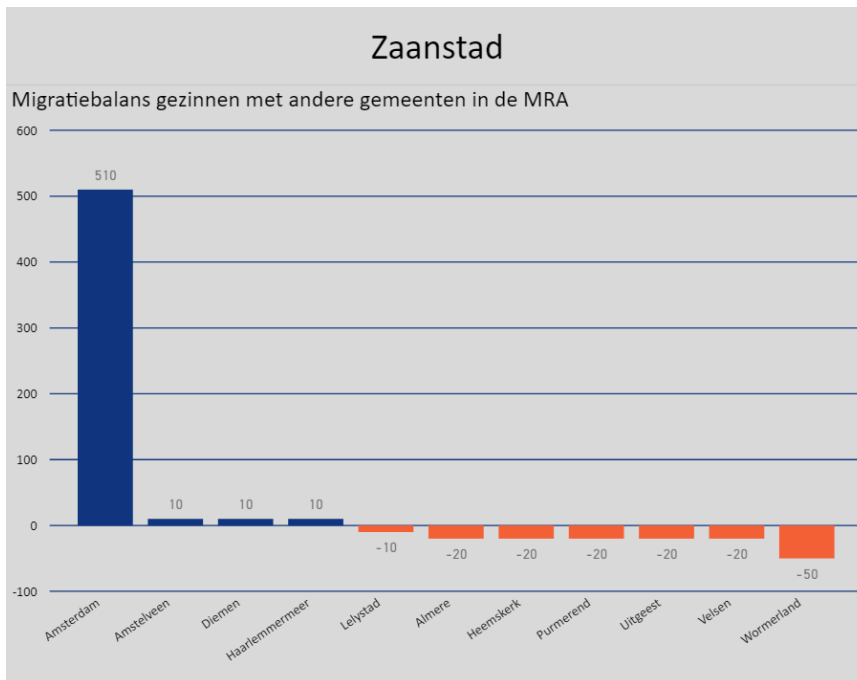
De Ladder is een motiveringsverplichting. Dit betekent dat het instrument ruimte biedt aan de gemeenten voor het maken van een eigen afweging. Gemeenten zijn namelijk verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te maken over het wel of niet toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder biedt hiervoor een stramen.

Met nadruk dient vermeld te worden dat het in dit onderzoek enkel gaat om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid specifiek op deze locatie woningen te realiseren. Daarnaast worden ook geen uitspraken gedaan over eventuele bestuurlijke afspraken binnen de regio.

<sup>1</sup> BKZ: betaalbare koopwoningen Zaanstad



figuur 2-1 Migratiebalans Zaanstad met andere gemeenten binnen de Metropoolregio



Een positieve balans betekent per saldo instroom uit, een negatieve balans per saldo uitstroom naar de gemeente op de horizontale as. Met MRA gemeenten die niet op de horizontale as vermeld staan is het saldo nul.

Het betreft hier (hoofden van) huishoudens die in 2016 of 2017 minimaal één keer zijn verhuist binnen of naar gemeenten in de MRA.

**Starters** zijn (hoofden van) huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing als kind lid waren van een ander huishouden.

Aantallen zijn afgerond op tien verhuizingen, aantallen kleiner dan tien zijn op nul gesteld.



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

## 2.2 Kwantitatieve toets

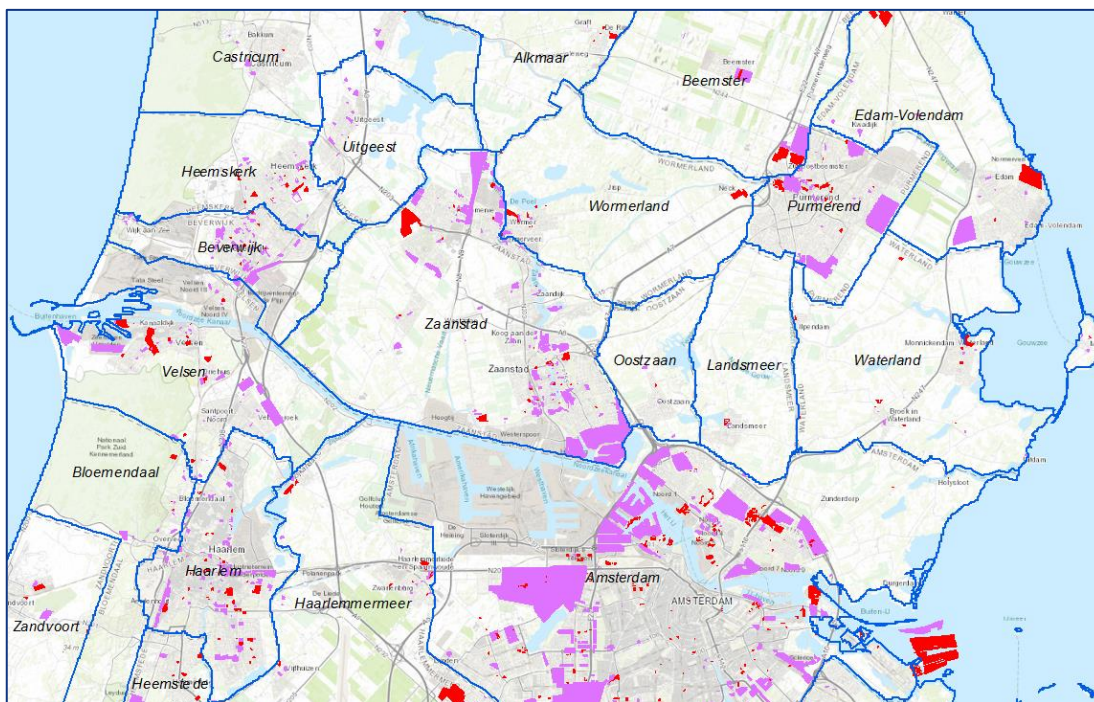
### Woningbehoefte

De provincie Noord-Holland maakt ieder jaar een bevolkings- en huishoudens prognose waarin ook de kwantitatieve woningbehoefte is opgenomen. We hebben hier gebruik gemaakt van de meest recente openbaar beschikbare bestanden<sup>2</sup>. In tabel 1 is de verwachte uitbreidingsbehoefte opgenomen tot 2030. Een periode van 10 jaar is voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking de geëigende methodiek (zie jurisprudentie).

### Plan capaciteit

Van belang is bij een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking dat de capaciteit in andere woningbouwplannen niet al voorziet in de geraamde uitbreidingsbehoefte voor de komende 10 jaar. De capaciteit in overige plannen zijn afgeleid uit de recente opgave van gemeenten die zij aangeven in de monitor woningbouwcapaciteit van de MRA / Provincie Noord-Holland. Wij hebben gebruik gemaakt van de stand van zaken per 31-3-2020. Getoetst is aan de harde plancapaciteit<sup>3</sup>. De harde plancapaciteit is hier de verwachte nieuwbouw minus de eventuele sloop op de betreffende locaties volgens de opgave van de gemeenten.

**figuur 2-2 Harde (rood) en zachte woningbouwplannen (paars); 2020**



<sup>2</sup> Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040; Sector Onderzoek & Informatie; Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

<sup>3</sup> Conform de definitie van de provincie Noord-Holland wordt onder Harde plannen verstaan: 1A Onherroepelijk; 1B onherroepelijk met uitwerkingsplicht; 2A Vastgesteld plan/besluit; 2B vastgesteld met Uitwerkingsplicht'

**tabel 1 Woningbehoefte (2020-2029) afgezet tegen de harde plancapaciteit in aantal woningen**

|                                        | Uitbreidingsbehoefte |           |               | Plan capaciteit |         |         | Tekort aan harde capaciteit 2020-2030 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------|---------------|-----------------|---------|---------|---------------------------------------|
|                                        | 2020-2024            | 2025-2029 | 2020-2030     | hard            | zacht   | totaal  |                                       |
| Gemeente Zaanstad                      | 3.600                | 3.530     | <b>7.130</b>  | <b>1.915</b>    | 21.913  | 23.828  | <b>-5.215</b>                         |
| Regio Zaanstreek/Waterland             | 6.440                | 4.490     | <b>10.930</b> | <b>5.663</b>    | 36.185  | 41.848  | <b>-5.267</b>                         |
| Regio Zaanstreek/Waterland + Amsterdam | 32.130               | 25.010    | <b>57.140</b> | <b>61.176</b>   | 207.254 | 268.430 | <b>4.036</b>                          |

### Conclusie kwantitatieve toets

We zien dat de geraamde uitbreidingsbehoefte in de gemeente Zaanstad en de regio Zaanstreek/waterland groter is dan het aantal woningen binnen de op dit moment vastgestelde harde plannen. Er is dienen hier dus nog meer plannen hard te worden om aan de vraag voor de komende 10 jaar te voldoen. Dit geldt voor zowel de gemeente Zaanstad zelf als de regio. Wel laten de cijfers zien dat de gemeente Amsterdam momenteel relatief veel harde plannen heeft. Het is echter vrijwel zeker dat al die (harde) capaciteit niet binnen de komende 10 jaar tot productie zal leiden. De gemeente zelf heeft zelf in haar planning ook al aangegeven dat dit niet het geval is. Ook in de gehele regio Zaanstreek/Waterland inclusief Amsterdam wordt voor de komende 10 jaar dan ook een tekort verwacht aan capaciteit van rond de -4.000 woningen.

## 2.3 Kwalitatieve toets (woningtypen)

RIGO heeft in opdracht van de gemeente Zaanstad ook een kwalitatieve behoefte-raming gemaakt<sup>4</sup>. Hieruit blijkt dat het tekort aan grondgebonden woningen relatief groter is dan het tekort aan appartementen. Wanneer we kijken naar de harde plannen van dit moment zien we zowel een tekort aan appartementen als grondgebonden woningen. Wel dient opgemerkt te worden dat er een relatief sterke focus ligt op het realiseren van appartementen binnen de nu nog zachte plannen. Er dreigt dan een relatief groter tekort aan grondgebonden woningen. Een deel van de woningzoekenden zal het dan buiten Zaanstad gaan zoeken.

Wanneer we echter kijken naar het tekort aan harde capaciteit denken dat we hier te kunnen concluderen dat: de bouw van 575 appartementen c.a. 105 grondgebonden woningen op de locatie Meneba te Wormerveer (gemeente Zaanstad) een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot het type woningen voorziet in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

| woningtype    |        | uitbreidingsbehoefte |       | plan capaciteit |        | tekort harde plan capaciteit |
|---------------|--------|----------------------|-------|-----------------|--------|------------------------------|
|               |        |                      |       | hard            | zacht  |                              |
| appartementen | totaal | 37%                  | 2.630 | <b>855</b>      | 9.698  | <b>-1.775</b>                |
|               | huur   | 26%                  | 1.830 |                 |        |                              |
|               | koop   | 11%                  | 800   |                 |        |                              |
| grondgebonden | totaal | 63%                  | 4.500 | <b>1.078</b>    | 1.725  | <b>-3.422</b>                |
|               | huur   | 9%                   | 620   |                 |        |                              |
|               | koop   | 54%                  | 3.880 |                 |        |                              |
| onbekend      |        |                      |       | <b>0</b>        | 10.650 |                              |
| totaal        |        | 100%                 | 7.130 | <b>1.933</b>    | 22.073 | <b>-5.197</b>                |

<sup>4</sup> Analyse van de Zaanse woningmarkt; Op basis van WiMRA 2019; RIGO 10-8-2020