

1 Inleiding

blad 1 van 8

De huidige situatie beslaat een pand van circa 2.950 m², waarin een bibliotheek, BSO, winkel politiepost en sociaal cultureel centrum/ wijk- of verenigingsgebouw gevestigd zijn. Op basis van informatie van de BAG is het pand gebouwd in 1981, is het circa 2.799 m² GBO en huisvest het bijeenkomst-, kantoor- en sportfuncties.

Beschrijving bouwplan

Parteon is voornemens om op de locatie 40 huurappartementen van circa 67 m² GBO/ circa 100 m² BVO in 4 woonlagen boven een plint te ontwikkelen (5 bouwlagen totaal). De segmentverdeling van het ontwikkelprogramma is als volgt:

- 25% (10 appartementen) betaalbaar laag : € 633,25 per maand (prijspeil 2021)
- 25% (10 appartementen) sociaal duur : € 752,33 per maand (prijspeil 2021)
- 50% (20 appartementen) middelduur : tot € 850,00 per maand (prijspeil 2021)

In de plint zal het bestaande buurthuis "De Vuister" worden geherhuisvest (circa 600 m² BVO), komt de hoofdentree van de bovenliggende appartementen en is er collectieve stallingsruimte voor de appartementen gereserveerd (zie figuur 2).



Figuur 2: Beoogde nieuwbouw (bron: Stichting Parteon)

1.2 Bouwprogramma van 40 appartementen en 600 m² BVO aan buurthuis

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 40 appartementen in de sociale huur en het middeldure huursegment. De beoogde doelgroepen zijn met name senioren en jongeren. Daarnaast biedt de beoogde ontwikkeling ook ruimte aan een buurthuis van 600 m² BVO.

Tabel 1: Bouwprogramma (Parteon, bewerking Antea Group)

	Aandeel	Aantal	Huurprijs (prijspeil 2021)	Oppervlakte buurthuis
Appartementen betaalbaar laag	25%	10	€ 633,25 per maand	
Appartementen sociaal duur	25%	10	€ 752,33 per maand	
Appartementen middelduur	50%	20	> € 752,33 per maand	
Buurthuis				600 m ² BVO
Totaal		40		600 m² BVO

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“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”.

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

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

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van grootschalige verdichting van een bestaand gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 40 appartementen en een buurthuis 600 van m² BVO mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende woningbouwontwikkeling is daarmee ‘ladderplichtig’.

Conform het vigerende bestemmingsplan ‘Westerkoog’ (vastgesteld op 28 augustus 2008) is de planlocatie bestemd als ‘Gemengde doeleinden’. Gronden met een dergelijke bestemming zijn, onder andere, bestemd voor wonen, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, bedrijven, horeca en dienstverlening. De beoogde buurthuis voorziening is reeds binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het buurthuis van 600 m² BVO is daarmee niet ‘ladderplichtig’. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een vergroting van de bouwmogelijkheden ten behoeve van wonen en is daarmee ‘ladderplichtig’.

1.4 Onderzoeksgebied Zaanstreek-Waterland en Amsterdam

Het onderzoeksgebied van de ‘ladder’ baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Zaanstad. Circa 42% van het aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Zaanstad. Dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen (29%) is nagenoeg gelijk aan het aantal vertrokken personen (28%). Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar de gemeente Zaanstad is het relevant om naast de lokale markt ook de bovenlokale (of sub regionale) woningmarkt te beschouwen.

Tabel 2: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddeld 2016-2020 (bron: CBS, 2021)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Zaanstad	8.472	42%
Gevestigde personen	5.827	29%
Vertrokken personen	5.676	28%

Totaal	19.975	100%
---------------	---------------	-------------

In tabel 3 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten, niet zijnde de eigen gemeente Zaanstad, weergegeven. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit Amsterdam, Wormerland en Purmerend.

Tabel 3: Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Zaanstad gemiddelde 2016-20120 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Zaanstad; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Zaanstad) (bron: CBS, 2021)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Zaanstad	8.472	68,8%	1	Zaanstad	8.472	74,4%
2	Amsterdam	2.612	21,2%	2	Amsterdam	1.290	11,3%
3	Wormerland	268	2,2%	3	Wormerland	372	3,3%
4	Purmerend	180	1,5%	4	Purmerend	261	2,3%
5	Haarlemmermeer	151	1,2%	5	Alkmaar	215	1,9%
6	Haarlem	144	1,2%	6	Haarlemmermeer	142	1,2%
7	Alkmaar	131	1,1%	7	Haarlem	139	1,2%
8	Oostzaan	107	0,9%	8	Heerhugowaard	135	1,2%
9	Beverwijk	85	0,7%	9	Beverwijk	125	1,1%
10	Heerhugowaard	83	0,7%	10	Hoorn	122	1,1%
11	's-Gravenhage	81	0,7%	11	Heemskerk	110	1,0%
Totaal		12.313	100,0%	Totaal		11.382	100,0%

Op basis van bovenstaande verhuisbewegingen wordt het onderzoeksgebied in deze ladderonderbouwing afgebakend als de gemeenten in subregio Zaanstreek-Waterland (gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en de gemeente Amsterdam. Hiermee volgen we de Ladderbouwstenen voor Zaanstad' (2019) opgesteld door Stec Group, waarin de regionale woningmarkt dezelfde gemeenten betreft.

Zoals we in hoofdstuk 2 zullen zien heeft de gemeente Amsterdam een grote invloed op het onderzoeksgebied. Derhalve is in onderstaand hoofdstuk ook de behoefte binnen het onderzoeksgebied exclusief de gemeente Amsterdam inzichtelijk gemaakt. Echter, op basis van de verhuisbewegingen maakt de gemeente Amsterdam wel degelijk onderdeel uit van het onderzoeksgebied. De behoefte in het gehele onderzoeksgebied, dus inclusief de gemeente Amsterdam, is leidend in de ladderonderbouwing.

2 Behoeft

De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod) voor de periode 2022-2032.

2.1 Kwantitatieve behoefte

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in het onderzoeksgebied groeit met circa 89.984 in de komende tien jaar

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied, het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam en de gemeente Zaanstad weergegeven. In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners tot 2032 met 13,0%. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe dan het aantal inwoners. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden tot 2032 met 89.984 (14,2%). Deze voorspelde groei van 14,2% is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Binnen het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam zal het aantal inwoners met 6,6% toenemen en het aantal huishoudens met 9,1%. Het inwonertal van de gemeente Zaanstad zal naar verwachting tot 2032 toenemen tot 173.016 (9,2%). In de gemeente Zaanstad neemt het aantal huishoudens toe met 8.269 tot 2032 (11,6%).

Tabel 4: Prognose aantal inwoners en huishoudens onderzoeksgebied en gemeente Zaanstad (bron: Primos, 2021)

	Zaansteek-Waterland					
	Onderzoeksgebied		(Onderzoeksgebied excl. Amsterdam)		Gemeente Zaanstad	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2022	1.229.282	634.946	342.060	151.770	158.413	71.477
2032	1.389.268	724.930	364.660	165.554	173.016	79.746
Saldo	159.986	89.984	22.600	13.784	14.603	8.269

Kwantitatieve vraag: 80.000 woningen nodig in het onderzoeksgebied in de komende tien jaar

Het aantal huishoudens neemt in het onderzoeksgebied tot 2032 toe met 89.984. Op basis van de 'Monitor Woningbouw 2021' van de provincie Noord-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2021-2030 80.000 woningen. In de regio Zaanstreek-Waterland bedraagt de kwantitatieve vraag tussen 2021-2030 14.750 woningen.

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 61.200 woningen

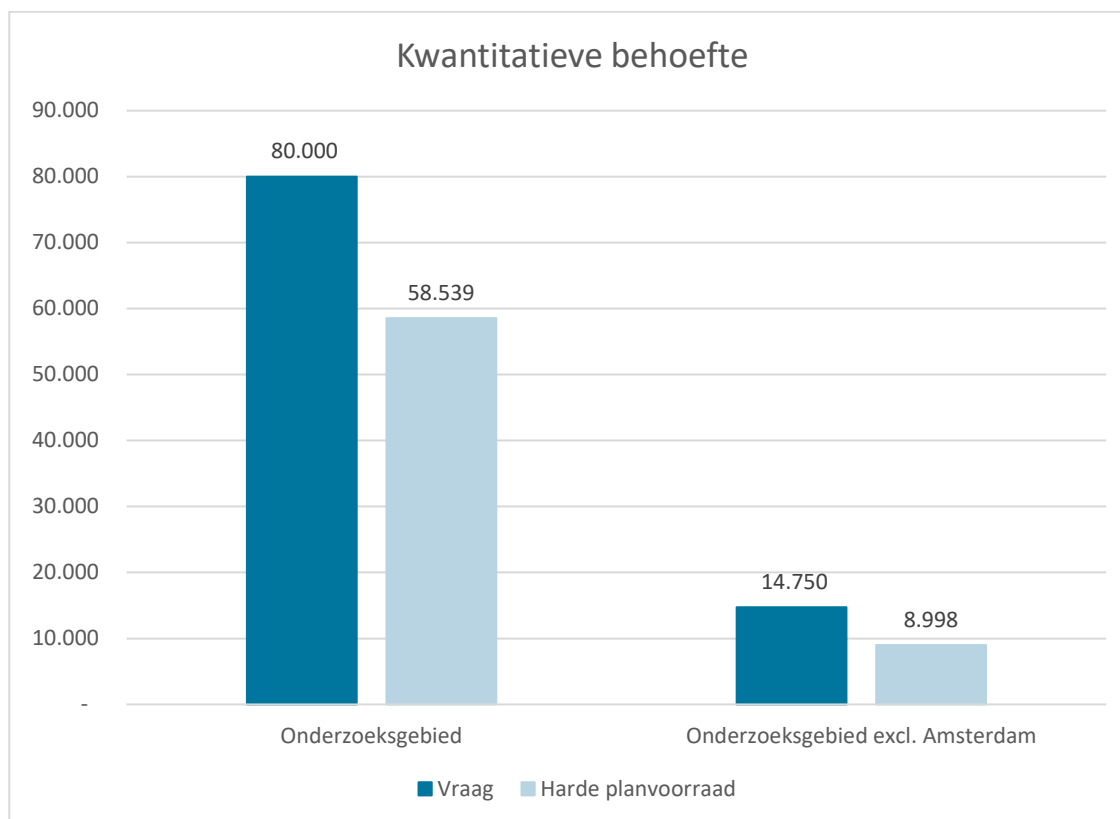
De actuele planvoorraad is gebaseerd op het overzicht van de 'Monitor Woningbouw 2021' en 'Plan capaciteit Metropoolregio 2021' van de provincie Noord-Holland. Voor de Ladder is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. De beoogde ontwikkeling van de gehele centrumontwikkeling (fases 1, 2 en 3) is niet opgenomen in de planmonitor. Binnen het onderzoeksgebied bedraagt de totale planvoorraad 128.486 woningen, waarvan 58.539 woningen in harde plannen en 69.947 in zachte plannen (tabel 5).

Tabel 5: Planvoorraad naar type in het onderzoeksgebied en de gemeente Zaanstad (bron: 'Monitor Woningbouw 2021')

Type	Onderzoeksgebied	Onderzoeksgebied excl. Amsterdam
Harde planvoorraad	58.539	8.998
Zachte planvoorraad	69.947	21.667
Totale planvoorraad	128.486	30.665

Confrontatie: behoefte aan circa 21.461 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad in het onderzoeksgebied, dan volgt hieruit een behoefte aan 21.461 woningen (figuur 6). Binnen het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam bedraagt de behoefte 5.752 woningen.



Figuur 3: Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave onderzoeksgebied en gemeente Zaanstad 2022-2032

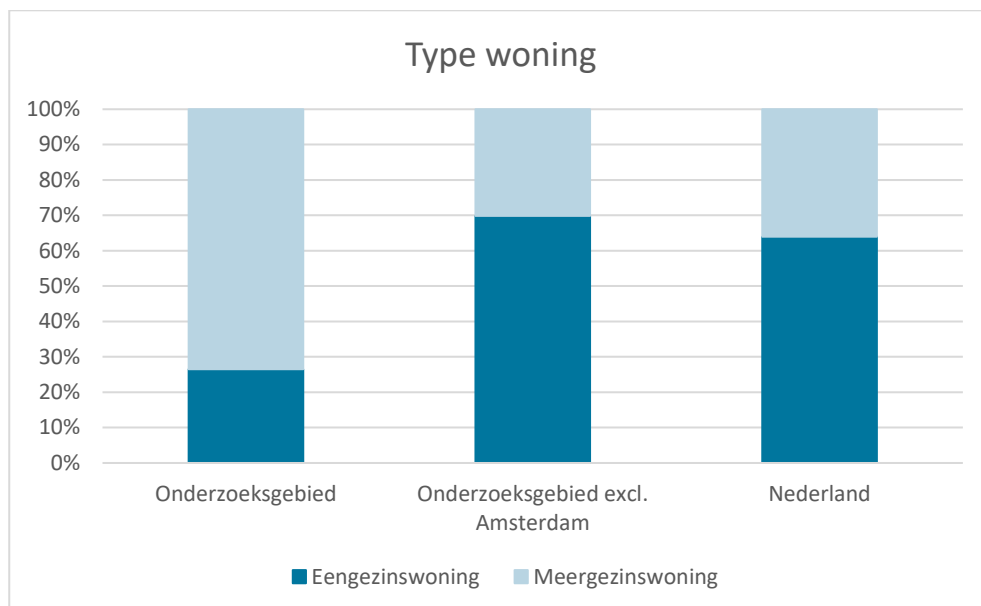
2.2 Kwalitatieve behoefte

Woningvoorraad: oververtegenwoordiging meergezins- en huurwoningen

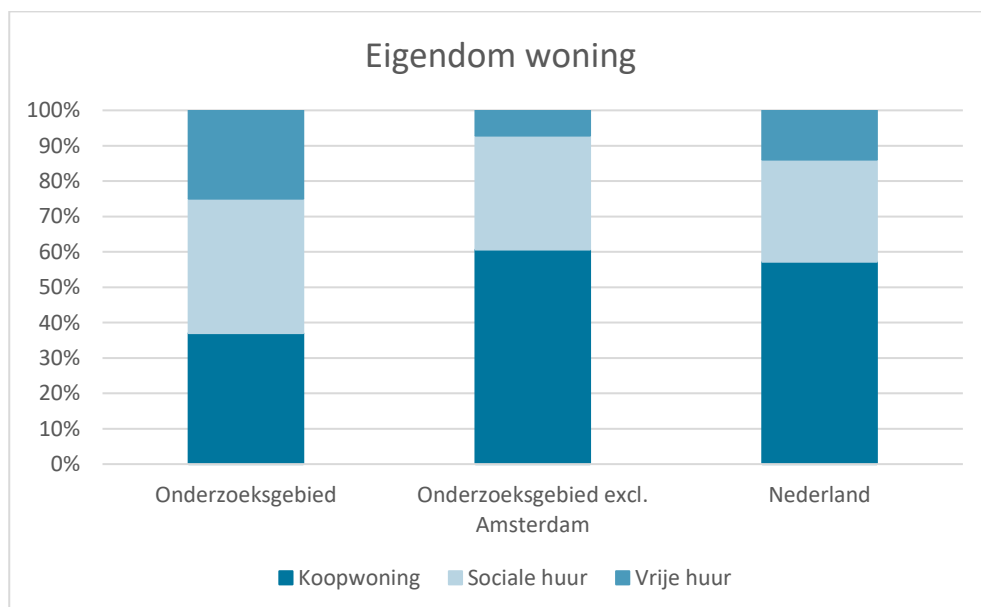
De woningvoorraad in het onderzoeksgebied bestaat uit circa 599.037 woningen en wordt gekenmerkt door een groot aandeel meergezinswoningen (74%) ten opzichte van het aandeel eengezinswoningen (26%). Dit wijkt af van het Nederlands gemiddelde, dat bestaat uit 36% meergezinswoningen en 64% eengezinswoningen. Ook de eigendomssituatie van de woningvoorraad wijkt af van het landelijk gemiddelde. Het eigendom van de woningvoorraad in het onderzoeksgebied wordt getypeerd door een relatief laag aandeel koopwoningen (37%) en een relatief hoog aandeel huurwoningen (38% sociale huur en 25% vrije huur). Het landelijk gemiddelde bestaat uit 57% koopwoningen, 29% sociale huur en 14% vrije huur. Het aandeel meergezins- en huurwoningen is dus oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Deze oververtegenwoordiging wordt met name veroorzaakt door de gemeente Amsterdam. Wanneer we de cijfers van de gemeente Amsterdam uit de cijfers van het onderzoeksgebied halen, dan komen de cijfers zeer sterk overeen met het landelijk gemiddelde. Het aandeel eengezinswoningen bedraagt dan 70% en het aandeel meergezinswoningen 30%, tegenover een landelijk gemiddelde van respectievelijk 64% en 36%. Ook de eigendomssituatie lijkt bij verwijdering van de Amsterdamse cijfers op het landelijk gemiddelde. Het aandeel koopwoningen bedraagt dan 61%, tegenover 57% sociale huur en 7% vrije huur. Het landelijk gemiddelde bedraagt 57% koopwoningen, 29% sociale huur en 14% vrije huur.

Kortom, de invloed van de woningvoorraad uit de gemeente Amsterdam maakt dat het aandeel meergezins- en huurwoningen relatief is oververtegenwoordigd in het onderzoeksgebied.



Figuur 4: Woningvoorraad naar type onderzoeksgebied en Nederland 2021 (bron: CBS, 2021)



Figuur 5: Woningvoorraad naar eigendom onderzoeksgebied en Nederland 2021 (bron: CBS, 2021)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

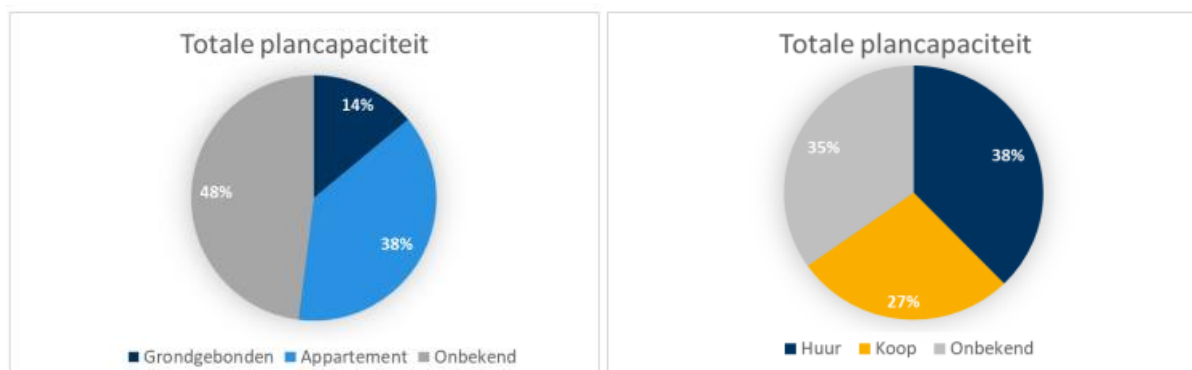
Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In het onderzoeksgebied is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (53% van het aantal huishoudens), gevolgd door paren (39%) en éénoudergezinnen (9%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal, omdat deze groep een groot deel van de groei van het aantal huishoudens betreft. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied stijgt tot 2032 met circa 13%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt harder dan het aandeel paren en het aandeel éénoudergezinnen (respectievelijk 3% en 2%). Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Kwalitatieve vraag: middeldure en dure koop en huur

De provincie Noord-Holland heeft in haar provinciale woonagenda Noord-Holland 2020-2050 genoemd dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden, omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. Er moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt wat de beste plek is om te gaan bouwen. Hierbij wordt onder andere ook rekening gehouden met bereikbaarheid, werkgelegenheid, gezondheid, waterberging, natuur, ruimte.

Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. Tot 2040 is het streven om tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Zaanstad richt zich op de compacte stad, verdichting binnen de huidige stedelijke contour. Op basis van de Woonvisie ('*Metselen aan het Zaaans Mozaïek*') van de gemeente Zaanstad wordt ingezet op transformatie en kwaliteit. Hierbij zet de gemeente zich in voor kwetsbare groepen, waaronder mensen met een laag inkomen en starters. Naast sociale woningbouw zet de gemeente ook in op woningen in het midden en hoge segment om de doorstroming op gang te houden. Binnen de uitvoeringsagenda 'Wonen 2019-2014' zet de gemeente in op langer thuis wonen.

De plancapaciteit binnen de regio Zaanstreek-Waterland richt zich met name op appartementen (59%) in het huursegment (48%) (zie figuur 10). De plancapaciteit in de gemeente Amsterdam richt zich ook met name op de huursector (67%).



Figuur 6: Kwalitatieve plancapaciteit regio Zaanstreek-Waterland (bron: 'Monitor Woningbouw 2021')

Confrontatie: De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen

Binnen het onderzoeksgebied is vraag naar woningen in alle prijsklassen. De gemeente Zaanstad zet in op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen, woningen in het midden en hoge segment om doorstroming binnen de woningmarkt op gang te houden en op langer thuis wonen van ouderen. De huidige plancapaciteit richt zich met name op appartementen en woningen in het huursegment.

De voorgenomen ontwikkeling van 40 appartementen voldoet aan deze kwantitatieve behoefte. Ten eerste voorziet de voorgenomen ontwikkeling in 20 appartementen in het sociale huursegment voor mensen met een laag inkomen. Ten tweede voorziet de beoogde ontwikkeling in 20 appartementen in het middeldure segment. Deze segmentatie sluit aan bij de wens van de gemeente om woningen te realiseren in het sociale huursegment en binnen het midden en hoge segment. Daarnaast zijn senioren en jongeren van de doelgroepen van de beoogde ontwikkeling. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de wens van de gemeente om senioren langer thuis te laten wonen en woningen te ontwikkelen voor jongeren.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling van 40 appartementen mogelijk te maken aan de Molenwerf 44 te Koog aan de Zaan, kadastraal bekend als gemeente Koog aan de Zaan, sectie B, nummer 5176 is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In de gemeente Zaanstad zijn er relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de subregio Zaanstreek-Waterland plus de gemeente Amsterdam;
- Tussen 2022-2032 is er vraag naar 80.000 woningen in het onderzoeksgebied;
- In het onderzoeksgebied zijn er voor 58.539 woningen aan toekomstige harde bouwplannen;
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 21.461 woningen tot 2032. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in het onderzoeksgebied;
- De beoogde ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar woningen in zowel het sociale huursegment als het middeldure huursegment. Daarnaast zijn senioren en jongeren, overeenstemmend met de uitvoeringsagenda 'Wonen 2019-2024' de doelgroepen;
- De ontwikkeling van een buurthuis van 600 m² BVO betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze reeds is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarmee is de voorliggende toevoeging van het buurthuis niet 'ladderplichtig';
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.