



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Veerdijk 60, Wormer

Van Nek Vastgoed

Datum: 16 december 2021

Projectnummer: 210467

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan, is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

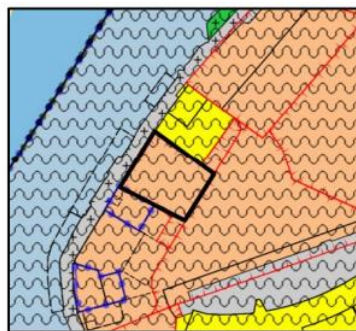
Het voornemen bestaat om voortbordurend op transformaties van de panden aan de locaties Veerdijk 40, 56, 57, 58 en 59, hetzelfde op het perceel aan de Veerdijk 60 mogelijk te maken. Op dit perceel is momenteel een pand met een bedrijvenfunctie gevestigd zonder monumentale waarden. In het planvoornemen zal dit pand worden afgebroken. De fundering van het af te breken pand zal worden benut voor het in het planvoornemen te realiseren appartementengebouw.

In het te realiseren appartementengebouw zijn 28 woonappartementen voorzien, verdeeld over drie verdiepingen. Onder het pand is in een half verdiepte parkeerverdieping voorzien. Het pand is vormgegeven in dezelfde traditionele pakhuistijl die aansluit bij de naburige historische pakhuizen aan de Veerdijk in de Zaanbocht.



Weergave van voorzijde te realiseren appartementengebouw.

Het plangebied is gelegen in zowel de geluidszone – industrie als in de wetgevingszone – wijzigingsgebied 2. Het vigerende bestemmingsplan heeft op de locatie van het planvoornemen een maximum bouwhoogte van 9 meter voorgeschreven. In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is echter bepaald dat voor het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel van die ruimtelijke onderbouwing.



Bovenaanzicht plangebied in huidig bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 28 woningen aan de Veerdijk 60 te Wormer in de gemeente Wormerland. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro². Gelet op het woningbouwprogramma en de duidelijke ruimtelijke transformatie op de planlocatie, met de realisatie van een nieuw appartementencomplex is er daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Hierdoor moet een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. Concreet stelt het 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.*

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

In het kader van het brengen van meer balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt heeft de provincie Noord-Holland de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (hierna RAP) op te stellen voor de periode 2016 t/m 2020. Het actieprogramma betreft de stadsregio Amsterdam, de gemeente Wormerland maakt hier onderdeel van uit. Doel van het actieprogramma is er voor te zorgen dat de (groeierende) woningbehoefte niet alleen in kwantitatieve zin wordt bediend, maar ook in kwalitatieve zin.

Het RAP van de gemeenten in de SRA toont aan dat in de marktregio Zaanstreek-Waterland (waaronder de gemeente Wormerland) voor de periode 2015 - 2025 wat woningbehoefte betreft een tekort aan harde plancapaciteit aanwezig is van 31.330 woningen.

In het RAP is aangegeven dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Het planvoornemen van de realisatie van 28 appartementen aan de Veerdijk 60 geeft invulling aan de aanwezige regionale behoefte.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Wormer wordt geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat circa 34% van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is. Dit aandeel is iets minder groot dan het aantal personen dat van buiten de gemeente Wormerland afkomstig is. Hiernavolgend zal blijken dat veel gevestigde personen echter uit de regio komen.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Wormerland in 2020

Verhuisbewegingen Wormerland	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Wormerland	419	34%
Vanuit andere gemeenten	746	61%
Vanuit het buitenland	67	5%
Totaal aantal verhuizingen	1232	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeentes als Zaanstad, Amsterdam en Purmerend. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Ommen vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Ommen naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Alkmaar	9	1,2%
Amsterdam	144	19%
Beemster	8	1,1%
Castricum	9	1,2%
Edam - Volendam	5	0,7%
Haarlem	11	1,5%
Purmerend	88	12%
Uitgeest	5	0,7%
Zaanstad	291	39%
Elders	176	24%
Totaal	746	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Zaanstad welke direct aan de gemeente Wormerland grenst net als aan het planvoornemen. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling vooral regionale aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

In de Bevolkingsprognose 2017-2040 die is opgesteld door de Provincie Noord-Holland is een prognose met betrekking van de woonbehoefte gepresenteerd waaruit blijkt dat de behoefte voor het aantal huishoudens de komende jaren in de gemeente Wormerland zal groeien van circa 7.300 huishoudens in 2020 naar 7.800 huishoudens in 2040. Dit betekent een groei van ongeveer 100 huishoudens. Voor buurgemeente Zaanstad waar de kern Wormerveer, dat direct overkant van de Zaan ligt, onder valt, is de opgave omtrent de woonbehoefte nog groter dan die in de gemeente

Wormerland. Deze direct aan de planlocatie grenzende gemeente kent een woningbehoefte die naar verwachting zal groeien van circa 71.400 huishoudens in 2020 naar 83.200 huishoudens in 2040

In de navolgende tabel is de huishoudensprognose weergegeven voor de regio.

	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Beemster	3.900	400	700	1.100	1.600	5.500
Edam-Volendam	15.100	700	1.200	1.600	1.900	17.000
Landsmeer	5.000	400	600	700	900	5.900
Oostzaan	4.300	100	100	200	200	4.500
Purmerend	36.300	1.000	2.100	2.900	4.100	40.400
Waterland	7.400	200	500	600	700	8.100
→ Wormerland	7.000	300	400	500	800	7.800
Zaanstad	68.700	2.700	6.400	9.600	14.500	83.200
Aalsmeer	12.800	300	600	1.100	1.400	14.200
Amstelveen	43.700	1.100	2.800	4.000	6.000	49.700
Diemen	13.600	700	2.100	3.200	5.800	19.400
Haarlemmermeer	61.500	2.800	6.800	10.700	16.300	77.800
Ouder-Amstel	5.900	600	1.900	3.300	4.600	10.500
Uithoorn	12.900	400	1.000	1.400	2.000	14.900
Amsterdam	435.700	16.400	38.500	58.200	93.900	529.600
Regio Amsterdam	733.800	27.900	65.600	99.000	154.500	888.300

Huishoudensprognose 2020-2040 (bron: Provincie Noord-Holland)

De verwachting van de Provincie Noord-Holland is dat de woningbehoefte 2040 ook in de gemeente Wormerland en de omliggende gemeenten blijft stijgen. Het aantal huishoudens neemt in de gemeente Wormerland naar verwachting met 500 toe. Voor buurgemeente Zaanstad is er zelfs sprake van een te verwachten stijging van 11.800 huishoudens. De mate waarin de stijgende woningbehoefte op invulling kan rekenen hangt hierbij uiteraard af van de woningbouw die de komende jaren wordt gepleegd. Het planvoornemen voorziet met het appartementencomplex aan de Veerdijk 60 hierbij in ieder geval in een stijgende woningbehoefte die geldt voor de gemeente Wormerland als voor de andere gemeenten in de regio.

Woonagenda Zaanstreek-Waterland

De wethouders wonen van de gemeenten in de deelregio Zaanstreek-Waterland waar de gemeente Wormerland onder valt hebben het initiatief genomen om een gezamenlijke Woonagenda op te stellen met de naam "Woonagenda Zaanstreek-Waterland". Dit document vormt een doorkijk naar de jaren 2025 en 2035.

In deze Woonagenda kiezen de gemeenten een gezamenlijke koers, die recht doet aan lokale omstandigheden, gebaseerd is op inzicht in de (toekomstige) woningmarkt in Zaanstreek-Waterland en die rekening houdt met en een eigen inkleuring geeft aan de samenwerkingsafspraken met de andere deelregio's in de MRA. De gezamenlijke koers bestaat uit een visie, doelen en acties. Daarmee trekken de gemeenten gezamenlijk op, zowel binnen Zaanstreek-Waterland als in het overleg met de andere deelregio's en andere samenwerkingspartners. Naast de "Woonagenda Zaanstreek-Waterland" geldt de in paragraaf 2.2 benoemde Regionaal Actieprogramma 2016-2020 (RAP), eveneens als richtinggevend document voor de gemeente Wormerland met het oog op de bredere metropoolregio Amsterdam. Dit is met het oog op het aantal nieuwe huishoudens in de deelregio Zaanstreek-Waterland dat afkomstig is uit Amsterdam logisch te noemen.

De invloed van de stad Amsterdam kan in de gemeente Wormerland net als in andere gemeenten in de deelregio Zaanstreek-Waterland moeilijk over het hoofd worden

gezien. In de deelregio Zaanstreek-Waterland staan de gemeenten tenminste in kwantitatieve zin onder invloed van Amsterdam.

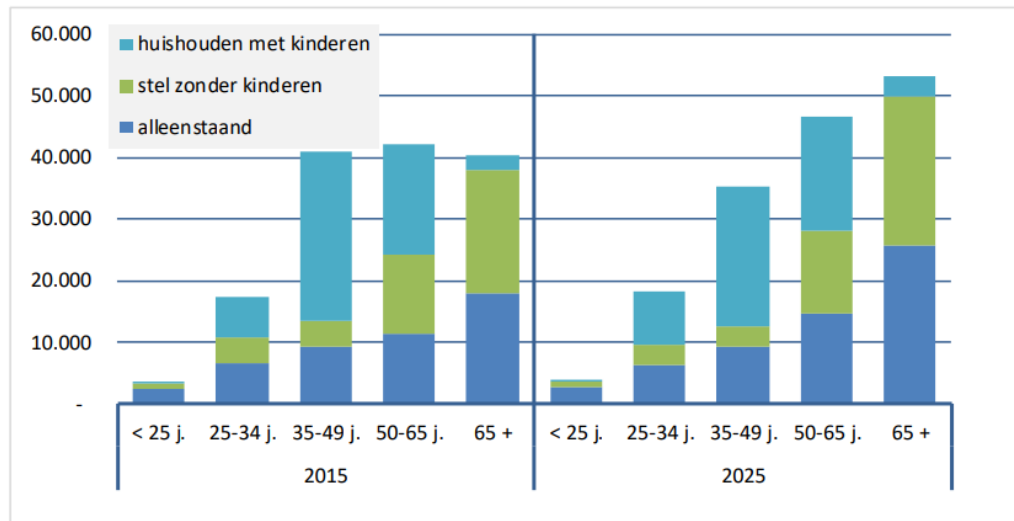
Wat verder opvalt is de sterke migratieband tussen de gemeente Zaanstad en de gemeente Wormerland. Het gegeven dat beide gemeenten ook op de planlocatie tegen elkaar zijn gegroeid en de facto organisch in elkaar zijn gegroeid blijkt uit de invloed die Zaanstad in de migratie van en naar Wormerland heeft. In het jaar 2014 bleek dat de invloed van Zaanstad veruit het groot was bij het aantal verhuisbewegingen van en naar de gemeente Wormerland. Door de ruimtelijke verwevenheid van beide gemeentes kan er vanuit worden gegaan dat deze verhoudingen eerder zullen toenemen dan afnemen.

De invloed dat het aantal verhuisbewegingen in de gemeente Zaanstad heeft op het aantal huishoudens in de gemeente Wormerland maakt het feit dat de gemeente Zaanstad volgens huishoudensprognose 2020-2040 veruit de grootste groeier in de regio Zaanstreek-Waterland is ook van belang voor de gemeente Wormerland. Er zijn weinig tot geen barrières tussen die beide gemeenten in fysieke zin nog van elkaar scheiden en het onderscheid in voorzieningen is door de goede bereikbaarheid van de kernen in de Zaanstreek niet bijzonder groot. Het scenario dat Wormerland in de toekomst als overloopgebied voor de gemeente Zaanstad is derhalve reëel te achten

Oriëntatie op Zaanstad bij vertrek				Aandeel uit Zaanstad onder de vestigers			
herkomst		naar Zaanstad		bestemming		uit Zaanstad	
1	Wormerland	44,3%	752	1	Wormerland	43,8%	748
2	Oostzaan	35,1%	285	2	Oostzaan	24,2%	213
3	Purmerend	8,1%	543	3	Purmerend	7,7%	542
4	Uitgeest	7,6%	103	4	Uitgeest	7,7%	119
5	Graft-De Rijk	6,1%	40	5	Graft-De Rijk	7,4%	47

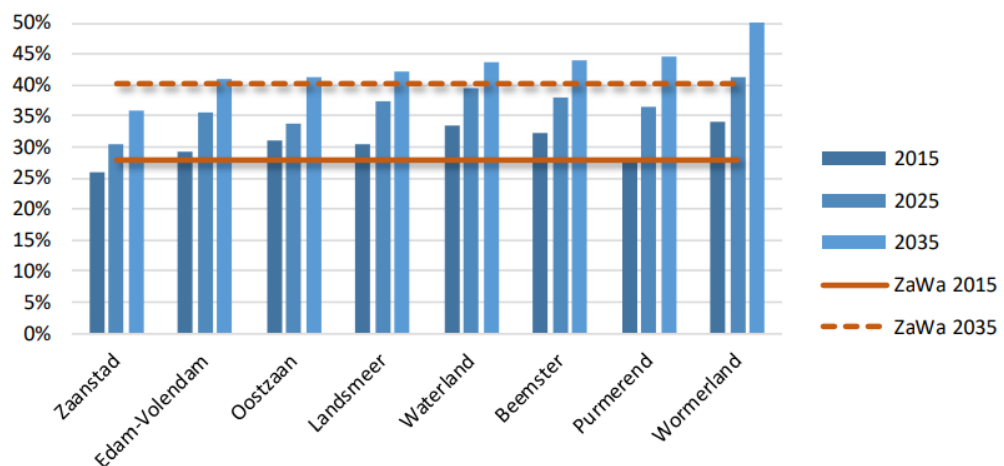
Invloed van Zaanstad in de binnenlandse migratie in de periode 2012-2014 (bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling)

Behalve groeien in het aantal huishoudens zal de regio Zaanstreek-Waterland ook vergrijzen. Dit heeft te maken met het ouder worden van de omvangrijke naoorlogse generaties, geboren in de periode 1945-1970. De kopgroep hier van is de leeftijd van zeventig gepasseerd, de staart is net 45. Deze generaties hebben in de opbouwphase van hun leven een groot stempel gedrukt op de vraag naar woningen, zowel als 'overlopers' als eigen aanwas, en zijn nu gesetteld. Na 1970 was sprake van een scherpe daling in het aantal geboorten. Hierdoor zijn de huishoudens onder de 45 jaar minder talrijk. De vergrijzing gaat gepaard met gezinsverdunding. Er komen steeds meer alleenstaande ouderen. Het aantal jongere gezinnen neemt overigens volgens de prognose wel weer toe.



Verwachte mutatie huishoudens in Waterland-Zaanstreek (bron: Provincie Noord-Holland)

De mate van vergrijzing loop uiteen en hangt grotendeels samen met 'groeistuipe' uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Buurten en woonplaatsen waar destijds veel is gebouwd en daarna niet meer zo veel krijgen met een relatief hoge vergrijzingsgolf te maken. In andere delen van de regio is de vergrijzingsgolf minder sterk en langer uitgesponnen. Het aandeel 65-plus huishoudens zal in de gemeente Wormerland in 2035 het hoogste zijn de hele regio Zaanstreek-Waterland.



Aandeel 65-plus huishoudens in Zaanstreek-Waterland (bron: Provincie Noord-Holland)

2.3.3 Conclusie

Gelet op de huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Wormerland, maar ook zeker in buurgemeente Zaandstad, welke grote invloed blijkt te hebben op de gemeente Wormerland, en het feit dat het aantal huishoudens en het aantal krimpende gezinnen de komende decennia, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau, zal stijgen wordt geconcludeerd dat het planvoornemen goed past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkings- en huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Woonvisie Wormerland 2017-2025

De gemeente Wormerland heeft voor de periode 2017-2025 de Woonvisie Wormerland vastgesteld. Deze woonvisie is een kader stellend document op gemeentelijk niveau. De maatregelen en acties in de Woonvisie Wormerland 2017-2025 wil de gemeente Wormerland gebruiken als leidraad bij het anticiperen op (demografische) ontwikkelingen.

De woonvisie kan als levend document worden gezien omdat de ontwikkelingen en kansen die de gemeente binnen de gemeentegrenzen ziet op het gebied wonen voortdurend blijft monitoren. Dit maakt het mogelijk om ook gemeentelijke doelstellingen aan te passen wanneer er zich onvoorziene kansen voordoen die in het heden nog niet kunnen worden voorzien. Om voldoende ruimte te bieden voor nieuwe huishoudens en hun woonvoorkeuren is afstemming gezocht in de woonvisie 2017-2025. Hierbij is de woonbehoefte van de woonmilieus in de regio een centraal en terugkerend thema.

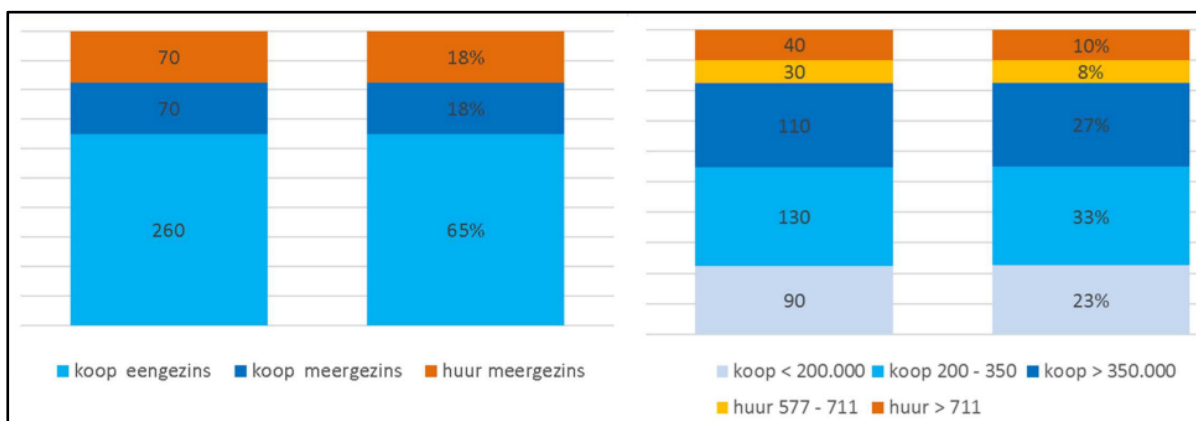
De gemeente Wormerland wil tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Wormerland. Hierbij heeft onder andere het volgende streven geformuleerd in haar ambities voor 2025: "Een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de woningbehoefte en woonopgaven". Een hier uitkomende ambitie van de gemeente is dat er bij het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad rekening wordt gehouden met het karakter en de identiteit van de gemeente. Met het oog op het planvoornemen waarin het te realiseren appartementengebouw "Visser" direct aansluit op het ruimtelijke en cultuurhistorische karakter van de regio wordt aan deze ambitie voldaan.

"Bij het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad rekening wordt gehouden met het karakter en de identiteit van de gemeente"

Woonvisie 2017-2025, Gemeente Wormerland.

Uit het woningmarktonderzoek dat ten gunste van de woonvisie 2017-2025 is uitgevoerd is gebleken dat de vraag naar huurwoningen in het middensegment huur (huurprijs boven 711 euro), ook wel de vrije sector genoemd, overduidelijk aanwezig is. Uit vraaggesprekken met woningcorporaties en verschillende makelaars blijkt bovendien dat er een stijgende vraag is naar kleinere woonruimtes.

Deze stijgende groei is het gevolg van de in de vorige paragraaf benoemde vergrijzing, maar ook als gevolg van gezinsverdunding en scheidingen. Deze trend is zowel in de koop- als in de huurmarkt waarneembaar.



Voorkeur in woontype en prijsklasse periode 2015-2025 gemeente Wormerland (bron: Primos)

Ook blijkt uit onderzoek dat door de gemeente Wormerland is laten doen ten gunste van de Woonvisie 2017-2025 dat er een groeiende vraag is naar kwalitatief goede appartementen (in zowel huur- en koopsegment) op aantrekkelijke plekken in en rond de centra van kernen. Dit geldt voor zowel jongeren als ouderen, maar vooral voor ouderen. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat Wormerlanders over het algemeen erg gemeente gebonden zijn in hun woonwensen. Dit blijkt ook uit de migratiebewegingen in de de vorige paragraaf. Inwoners van de gemeente Wormerland verhuizen het liefst binnen hun eigen gemeente. Dit geldt overigens ook voor de bewoners in de andere kernen in de regio Zaanstreek-Waterland.

Resumerend kan worden gesteld dat er in de gemeente Wormerland meer nog dan in de andere gemeenten in de regio een duidelijke en groeiende behoefte is naar woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens, voornamelijk ouderen of jongeren. Een veel voorkomende woonbehoefte is die van kwalitatief goede appartementen, bij voorkeur in de eigen gemeente. Een bijkomende en bij marktexperts is hierbij de voorkeur voor woningen op markante of karakteristieke plekken binnen de gemeente gebleven. Dit uit zich ook in het feit dat woningen in het middensegment, gewild zijn en dat de wens naar dit middensegment de komende jaren niet zal afnemen.

Woonagenda Zaanstreek-Waterland

Net als over de kwantitatieve behoeftes op het gebied van woonmilieus, gaat de in de vorige paragraaf benoemde Woonagenda Zaanstreek-Waterland ook in op de kwalitatieve behoeftes in de regio Zaanstreek-Waterland. De conclusies die in de Woonagenda Zaanstreek-Waterland naar voren vormen zowel een aanvulling als wel een nuance op de bevindingen in de Woonvisie Wormerland 2017-2025. Zo verdient het aansluitend op de trends die in de Woonvisie 2017-2025 naar voren gekomen omtrent vergrijzing en gezinsverdunning te worden benoemd dat de woonbehoefte zich op korte termijn nog niet nadrukkelijk richt op enkel appartementen. Op langere termijn, dus waar de gemeentelijke en de (deel)regio in het maken van ruimtelijk beleid ook op gericht is, neemt de behoefte naar appartementen wel duidelijk toe.

woningbehoefte 2015-2025			voorraad	relatieve
	trendmatig	gecorrigeerd voor woonwensen (a) *)	2015	behoefte
			(b)	(a) / (b)
eengezins				
stedelijk	1.140	2.520	15.840	16%
suburbaan	6.810	4.180	89.700	5%
meergezins				
stedelijk	3.630	4.430	25.260	18%
suburbaan	1.170	1.620	12.800	13%
	12.760	12.760	143.600	9%

*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: wira2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde aantallen

Behoefte in stedelijk en subuurbaan wonen in Zaanstreek-Waterland (bron: Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde aantallen)

Een andere trend die in de woonagenda Zaanstreek-Waterland naar voren komt is dat er in ieder geval tot 2025 een groeiende behoefte is voor eengezinswoningen in een stedelijke ligging. Vooralsnog ligt deze behoefte voor eengezinswoningen in sub-urbaan gebied nog veel hoger. Echter is de relatieve behoefte naar eengezinswoningen in stedelijk gebied meer dan drie keer zo groot dan de behoefte voor eengezinswoningen in sub-urbaan gebied. De woonvoorkeuren voor eengezinswoningen in een stedelijke omgeving zijn duidelijk aanwezig, en tevens groeiende gedurende de komende jaren.

2.3.5 Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente. Het appartementengebouw Visser in het planvoornemen voorziet in wooneenheden die per definitie geschikt zijn voor kleinere huishoudens die qua prijsoriëntatie net iets boven het midden van de markt zoeken. Traditioneel zijn dit de kwalitatief aantrekkelijke wooneenheden op markante of karakteristieke locaties. Het voorgenomen planvoornemen is hierbij exemplarisch te noemen.

Anderzijds voorziet het planvoornemen een uitbreiding van het aantal huishoudens middels een appartementencomplex dat naadloos aansluit op de cultuurhistorische en kenmerkende historie van de directe omgeving.

Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Wormer. Net zoals bij de eerdere fases van woningbouw aan de Veerdijk en in de Zaanbocht sluit het planvoornemen met de daarin voorziene bouw van een appartementencomplex aan bij zowel de bestaande als toekomstige bestemmingen in de Zaanbocht. Het perceel aan de Veerdijk 60 kent momenteel de bestemming “gemengd”, en wordt direct begrensd door woningbouw. Met meer woonbestemmingen aan de achterzijde van de Veerdijk in het vooruitzicht, sluit het planvoornemen naadloos aan bij de toekomstige bestemmingen in de Zaanbocht. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt. Door de eerdere fases van de verstedelijking is de planlocatie ingesloten door woningbouw, bedrijfspanden en infrastructuur.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied, en gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vormt een logische, ontwikkeling in de directe omgeving binnen zowel de Zaandriehoek, als binnen de kern Wormer en de gemeente Wormerland. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.